

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### 3 - Zimmer - Wohnung inklusive Carportstellplatz in Leipzig von privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-307597

#### Wohnung

Verkauf: **200.000 €**

Mobil: 0151 28884325

August-Bebel-Platz 6  
04319 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1925                 | Zustand      | Neuwertig      |
| Etagen        | 4                    | Schlafzimmer | 1              |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 81,25 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger | Gas                  | Carports     | 1              |
| Hausgeld mtl. | 280 €                | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus 978 m<sup>2</sup> mit 11 Wohnungen, 5 PKW Stellplätzen, 3 Carportstellplätzen und Aufzug

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Lage

04319 Leipzig , August-Bebel-Platz

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014           |
| Endenergiebedarf  | 72,78 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon Leipzig Süd

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Straßenansicht (West)



Hof PKW Stellplätze

# Exposé - Galerie



Hof Carportanlage



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

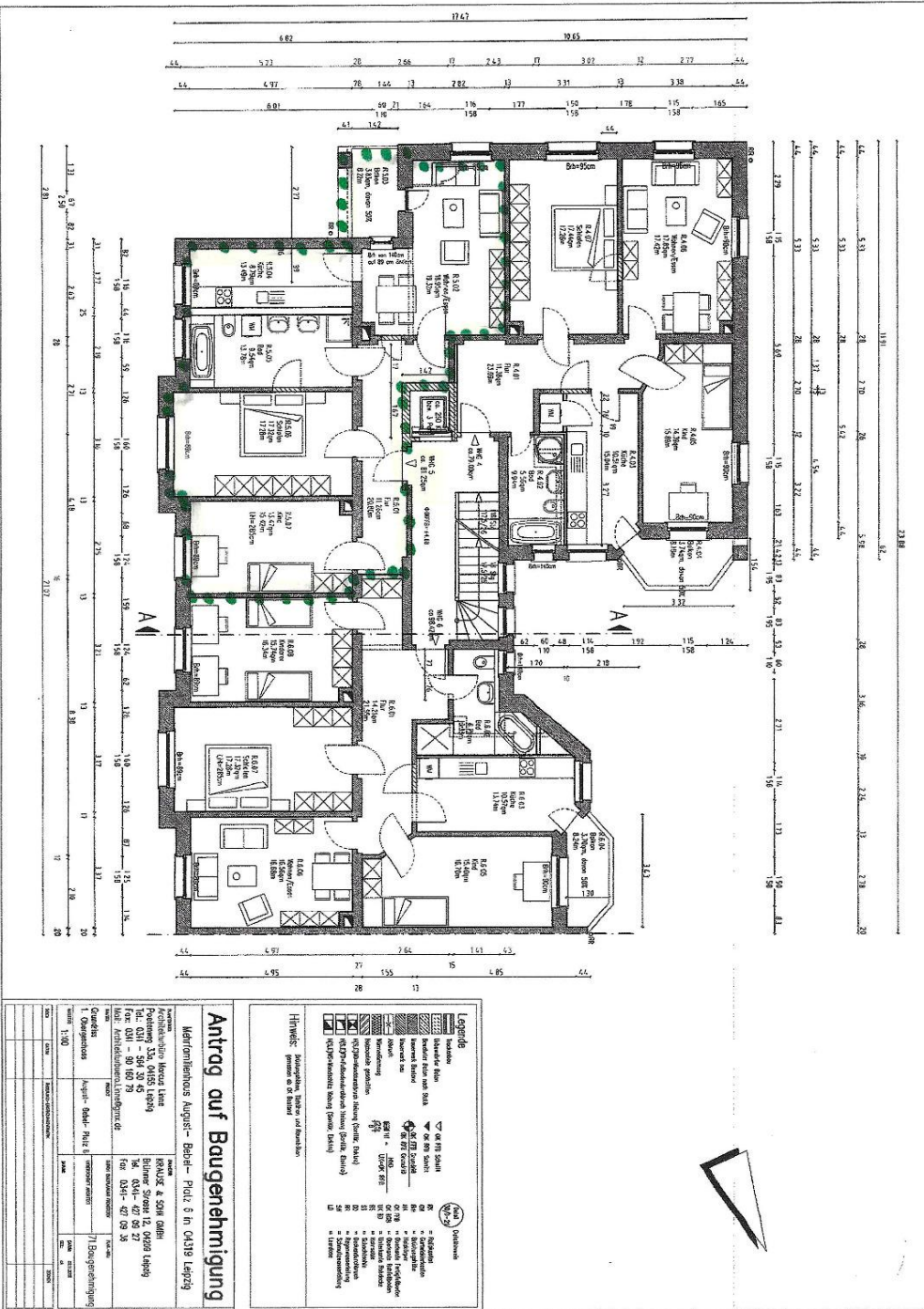
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse



**Antrag auf Baugenehmigung**  
**Metronomhaus August-Deibel-Platz 6 in 04119 Leipzig**

**Projektant:** Holger Kretschmer, Leipzig  
 Holger Kretschmer  
 August-Deibel-Platz 6  
 D-04119 Leipzig

**Auftraggeber:** ...

**Maßstab:** 1:100

**Hinweis:** ...

# Exposé - Anhänge

1.

## **3 - Zimmer-Wohnung in 04319 Leipzig von privat (ohne Makler) zu verkaufen**

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in 04319 Leipzig (Engelsdorf). Die attraktive Dreizimmerwohnung liegt im 1. Obergeschoss (Wohneinheit 05) hat eine Wohnfläche von circa 81,25 m<sup>2</sup> sowie einen Carport im Hof.

---

### **WAS ERWARTET SIE?**

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus (MFH) hat einen Aufzug (siehe Grundriss), ist voll unterkellert und wurde 2007 komplett hochwertig saniert. Es erstreckt sich vom Erdgeschoss über das 1. und 2. Obergeschoss bis zum ausgebauten Dachgeschoss. Insgesamt gibt es 11 Wohneinheiten mit 978 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im großzügig gestalteten Hof befindet sich der zur Wohnung gehörende Carport.

Das komfortable Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Waschmaschinen-Anschluss und einer partiellen Elektrofußbodenheizung ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über folgende Raumaufteilung: Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur, Bad und Küche (siehe Anlage). Der zugehörige Kellerraum hat eine Größe von circa 10 m<sup>2</sup> und ist trocken, da er in die Gebäudesanierung einbezogen wurde.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine neue Brennwertheizung (Vaillant, Baujahr 2024).

Das MFH befindet sich in einen sehr guten Zustand. Die Wohnung wurde 2021 energetisch ertüchtigt. Es wurde eine Innendämmung (System Koof Schweiz) an den Wänden der Außenfassade eingebaut.

Das Haus ist hofseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem bekleidet und hat Isolierglas Kunststofffenster mit einen U-Wert von 1,3 W/m<sup>2</sup>k. Die Straßen- und Giebelfassade wurde nach Auflagen des Denkmalschutzes (DMS) mit Kratzputz saniert. Auf dieser Fassadenseite wurden bezüglich der angebotenen Wohnung Isolierglas Holzfenster mit einen U-Wert von 1,3 W/m<sup>2</sup>k und manuellen Außenjalousien eingebaut. Im Treppenhaus wurden die historischen Bestandsfenster gemäß DMS-Auflage aufgearbeitet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Wohnung ist für Eigennutzer und Kapitalanleger geeignet.

Das ruhig gelegene Eckhaus befindet sich in der ehemaligen Gemeinde Engelsdorf nordöstlich in Leipzig. Das Umfeld ist durch eine geschlossene Wohnbebauung und angrenzende Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ÖPNV befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

Nur wenige Minuten benötigt man von der Wohnung zur Autobahnzufahrt (A14). Das Stadtzentrum mit zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten (z.B. Museen, Restaurants, Gewandhaus, Zoo), die Niederlassungen bedeutender Arbeitgeber wie Porsche und BMW sowie der Flughafen Leipzig/Halle sind innerhalb von 15 bis 20 Fahrtminuten erreichbar.

Die Seenlandschaft im Leipziger Umfeld bietet vielfältige Möglichkeiten zur (aktiven) Erholung.

Leipzig hat derzeit etwas über 600.000 Einwohner und ist mit seinen international bekannten Baudenkmälern, Hochschulen und Kulturstätten eine der attraktivsten Städte in Deutschland.

Der Kaufpreis beträgt **€ (Wohnung 175.000 € + CARPORT Stellplatz 25.000 €)**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt und Sie haben noch Fragen?**

Dann lassen Sie uns über Ihr zukünftiges zu Hause/ Kapitalanlage reden. Wir beraten Sie gern. Sie erreichen uns über die Handynummern 0049 151 2888 4325. Sollten wir nicht gleich erreichbar sein, senden Sie uns eine Nachricht über WhatsApp, SMS oder Email an: [ibuh@directbox.com](mailto:ibuh@directbox.com)

Anlagen: Grundriss, Fotodokumentation

---