

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lützen

**Wunderschöne Maisonette-Whg 69qm, Balkon, Nahe  
Leipzig, 83qm Grundfläche**



Objekt-Nr. **OM-310526**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **552 € + NK**

Ansprechpartner:  
Cornelia Krüger

Mühlenstrasse 2  
06686 Lützen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	15 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.104 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne Dach-Geschoss-Whg mit 69qm. Perfekt für Single oder Paar, die im westlichen PLZ-Gebiet Leipzigs arbeiten.

Bitte sehen sie sich den 3D-Grundriss an. Die Wohnung bietet sich auch perfekt für Ihr Home Office an.

Bodentiefe Fenster. Sehr helle und schöne Whg.

Whg. № 10 laut Grundriss.

## Ausstattung

Einbauküche,

hell gefliestes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne,

2. Bad im DG

Gastherme für jede Wohnung

Die Wohnung wird weiss gestrichen und gereinigt übergeben

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte bewerben Sie sich für einen persönlichen Besichtigungs-Termin und senden Sie uns bitte folgende Angaben zu:

1. Namen und Vornamen und Alter aller Personen, die einziehen möchten
2. Haushalts-Einkommen netto
3. keine Tiere in der Whg erwünscht

## Lage

Die Mühlenstraße 2 in Lützen liegt im Ortszentrum.

Ruhige Straße mit vielen schönen alten Bäumen.

Das Sommerbad Lützen ist zu Fuss 7 Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten im 10 Minuten Radius vor Ort >>>

Apotheke 300 m

Norma 650 m

Netto 900 m

Edeka, Tchibo & Getränkemarkt 1,8 km

Und on top:

Bäcker / Friseur

Mehrere Schulen

Sommerbad 600 m

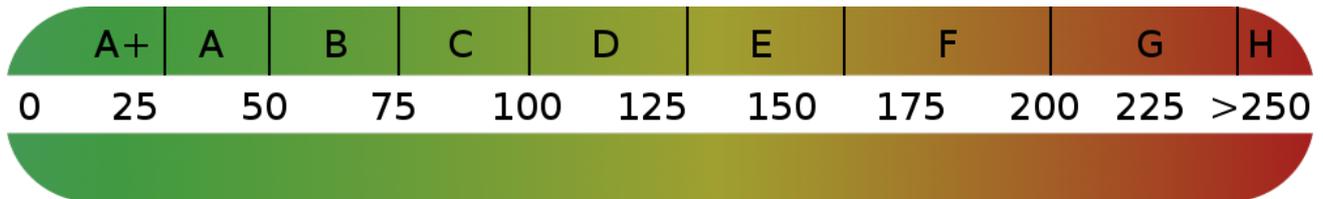
Gute med. Versorgung

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

Wohnung 10:				DIN	REAL
Wohnen/Essen	1,875 x 1,135	= 2,13			
	4,135 x 5,55	= 22,95			
	0,76 x 0,90	= 0,68			
	1,30 x 0,50	= 0,65			
	1,73 x 4,125	= 7,14			
-	0,75 x 0,90	= 0,68	= 32,87 x 0,97	31,88	31,88
	1,20 x 0,55	= 0,66			
	0,90 x 0,55	= 0,50			
	0,75 x 1,00	= 0,75	= 1,91 x 0,97	-	1,85
Küche	2,07 x 2,00	= 4,14			
	0,60 x 0,15	= 0,09			
	1,80 x 0,80	= 1,44	= 5,67 x 0,97	5,50	5,50
	0,80 x 0,55	= 0,44	= 0,44 x 0,97	-	0,43
Schlafen	3,825 x 2,00	= 7,65			
	1,85 x 0,80	= 1,48			
	1,86 x 0,625	= 1,16	= 10,29 x 0,97	9,98	9,98
	1,35 x 0,55	= 0,74	= 0,74 x 0,97	-	0,72
Bad	2,885 x 1,76	= 5,08	= 5,08 x 0,97	4,93	4,93
Balkon	5,25 x 1,25	= 6,56	= 6,56 x 0,25	1,64	6,56
Giebelbalkon	4,25 x 0,625	= 2,66	= 2,66 x 0,25	0,66	2,66
<u>Galerieebene:</u>					
Wohn-Studio	4,135 x 2,60	= 10,75			
-	0,80 x 0,90	= 0,72			
	1,875 x 0,70	= 1,31	= 11,34 x 0,97	11,00	11,00
	4,135 x 1,00	= 4,14			
	6,01 x 0,45	= 2,70	= 6,84 x 0,97	-	6,63
Bad	2,00 x 1,76	= 3,52	= 3,52 x 0,97	3,41	3,41
	2,00 x 0,30	= 0,60	= 0,60 x 0,97	-	0,58
				69,00	86,13
				=====	

riesige Whg: 83qm Grundfläche

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Galaxy A13

innenliegendes Badezimmer I



Galaxy A13

innenliegendes Badezimmer II

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK



Küche



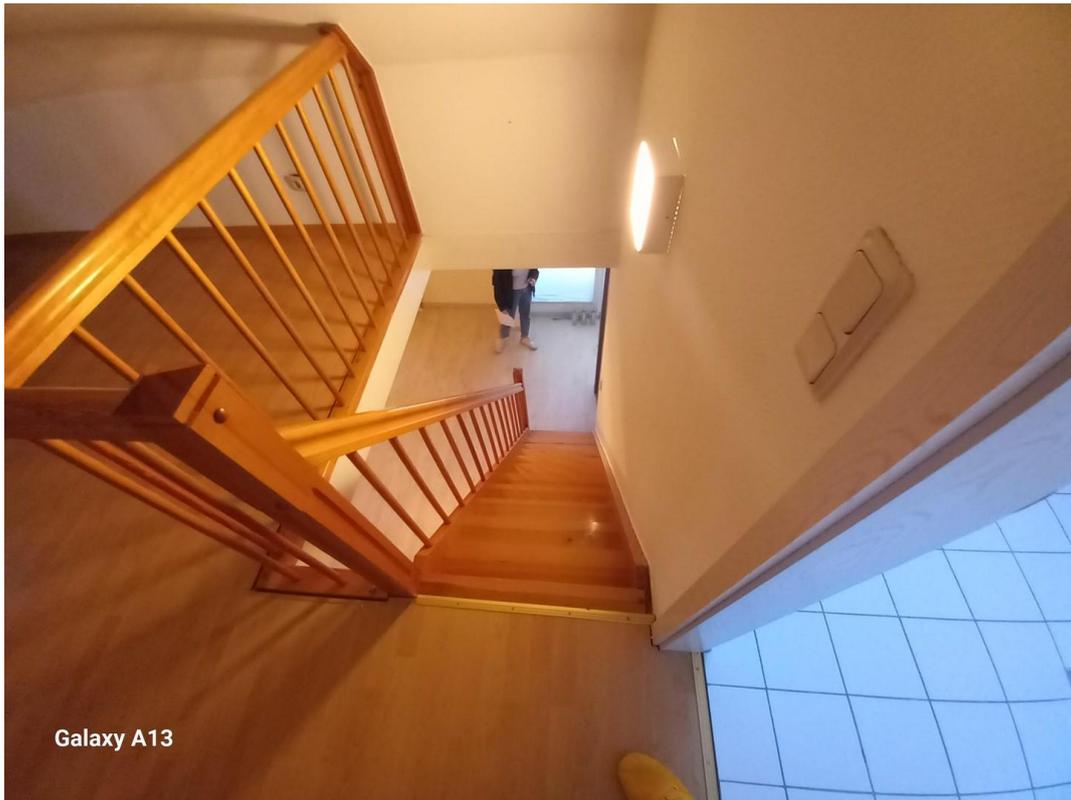
Küche

# Exposé - Galerie

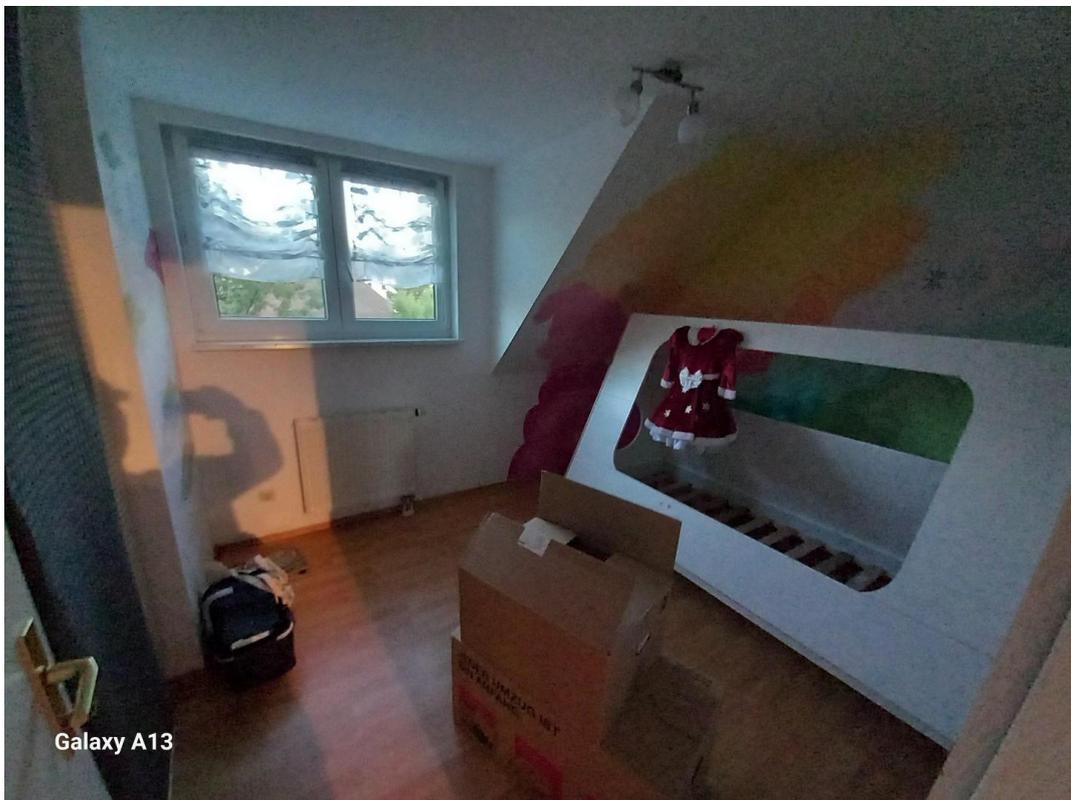


Empore

# Exposé - Galerie



Treppen Maisonette



# Exposé - Galerie



zweites Badezimmer obere Etage



Badezimmer mit Tageslicht



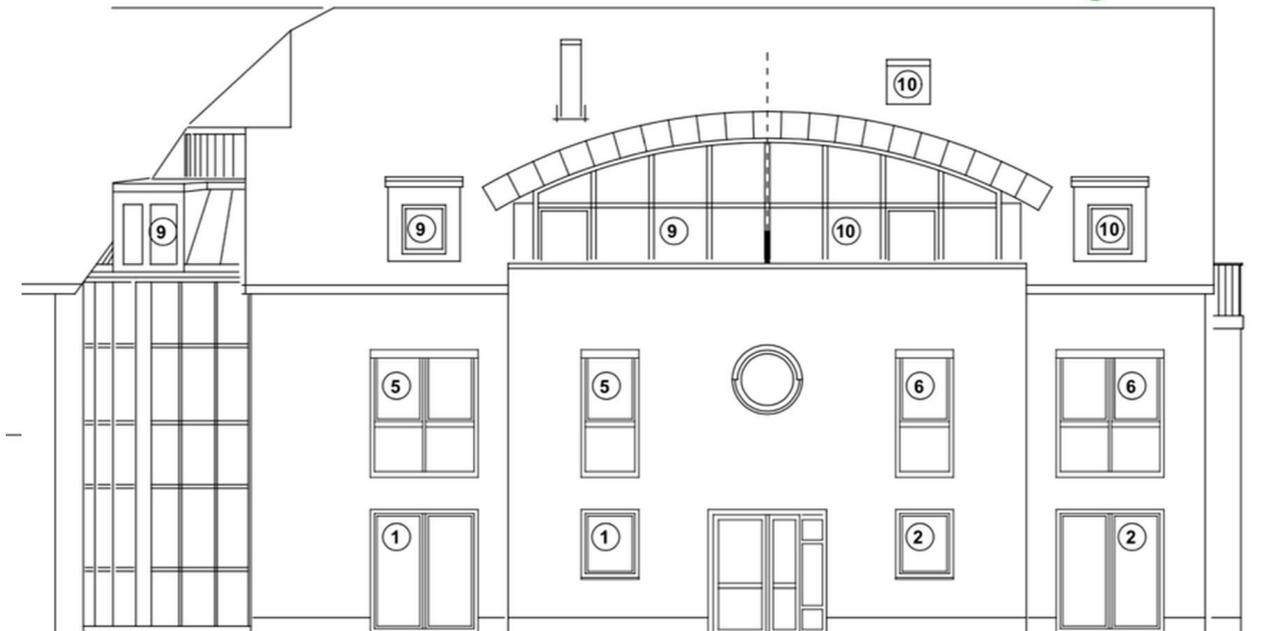
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flurbereich

▼ Wohnung 10



Mühlenstraße 2  
Ansicht West

Whg 10

# Exposé - Galerie



Mühlenstraße 2  
Ansicht Süd

---

Whg 10



# Exposé - Galerie



## Mietpreisentwicklung in Lützen

Jahr	Preise		
2024	10,43 €/m <sup>2</sup>	+1,61 %	↗
2023	10,27 €/m <sup>2</sup>	+78,28 %	↗

Günstige Miete: nur 8€/qm

## Exposé - Galerie

Die Mietpreise für Wc  
durchschnittlich **7,62**  
Jahr liegt der Trend b  
Quadratmeterpreis u

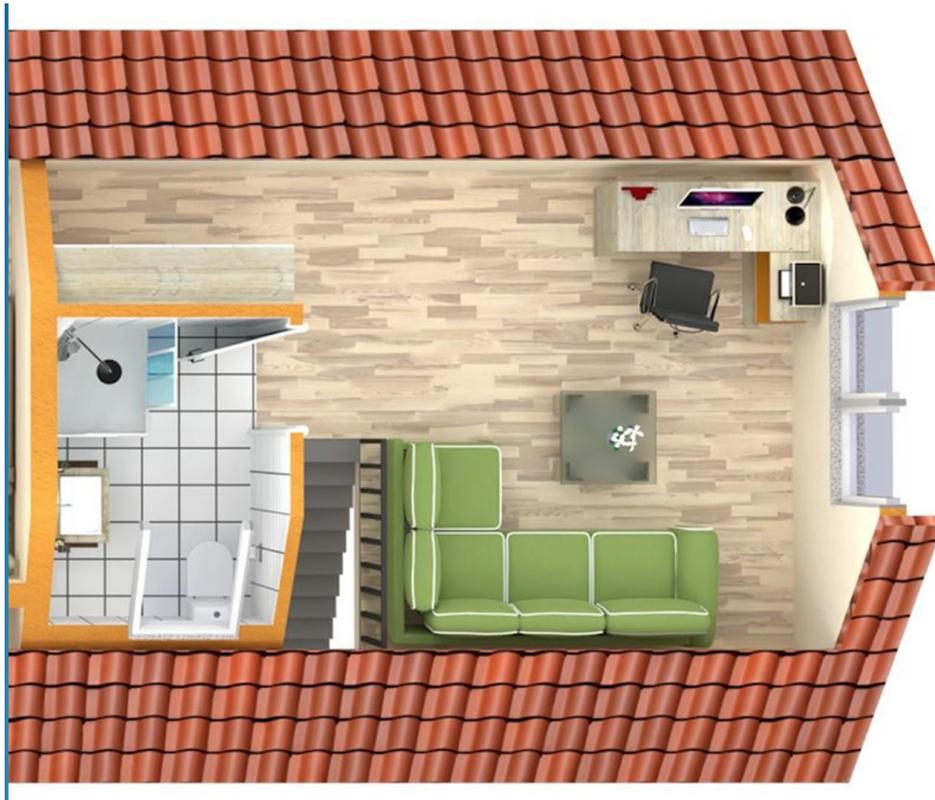
Günstige Miete: nur 8€/qm

# Exposé - Grundrisse



Maisonette-Whg Ebene 1

# Exposé - Grundrisse



Ebene 2 im DG

## Gepflegte DG-Maisonette- Galerie- Ebene

- **Große Fensterfront**
- **Weiteres Bad (!!)**
- **Gemütlicher Wohn-/Schlafbereich unter dem Dach**

# Exposé - Grundrisse

## **Gepflegte DG-Maisonette-Wohnung**

### **Untere Ebene**

#### **Wohnung 10**

- **Sehr helle Wohnräume**
- **Große Fensterfronten**
- **Bad mit Badewanne**
- **Balkon und Giebel-Balkon**
- **Großer Wohn und Essbereich**
- **Offene Küche**
- **Mini-Büro**
- **Kinder-Schlafzimmer**