

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**\*Saniertes 2-Zimmer Altbau-Apartment im Szeneviertel  
Schleußig - Provisions- & Bezugsfrei\***



Objekt-Nr. OM-315948

### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Nils Berndsen

Schnorrstraße 32  
04229 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,43 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	191 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde um 1900 erbaut und strahlt mit seinem klassischen Altbau-Charme eine besondere Wohnatmosphäre aus. Das im Jahr 1998 aufwendig und vollständig sanierte Gebäude umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten und wurde stetig weiterentwickelt, sodass es heute modernen Wohnkomfort mit historischem Flair verbindet.

Die zum Verkauf stehende, frisch sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung erstreckt sich über 45,43 m<sup>2</sup> und kombiniert stilvollen Altbau-Charme mit moderner Materialkomposition. Die charakteristische Altbau-Architektur wurde aufwendig modernisiert, sodass der typische Stuck in allen Wohnräumen sowie im Badezimmer erhalten und in Szene gesetzt wurde.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet durch die offene Gestaltung mit integrierter Küche eine einladende Atmosphäre in einem modernen Wohnkonzept. Der Raum ist großzügig genug, um einen gemütlichen Essbereich zu integrieren. Das stilvolle Badezimmer mit Design-Fliesen besticht durch eine hochwertige Ausstattung, inklusive einer komfortablen Regendusche. Es ist zudem geräumig genug, um eine Waschmaschine problemlos zu stellen.

Diese Wohnung vereint stilvolle Eleganz mit praktischer Raumaufteilung und ist sofort bezugsfrei – ideal für all jene, die Wert auf hochwertigen Wohnraum legen.

Aber auch Kapitalanleger kommen auf Ihre Kosten. So überzeugt die Wohnung mit einer soliden Mietrendite von ca. 4% sowie einer erhöhten AfA von ca. 4%. Durch die ausgezeichnete und stark nachgefragte Lage, ist zusätzlich mit einer stetigen und nachhaltigen Wertsteigerung zu rechnen.

## Ausstattung

- Stuck in allen Wohnräumen sowie im Badezimmer
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Wohnküche und Essbereich
- Stilvolles Badezimmer mit schwarzen Armaturen, Regendusche, großem Waschtisch inkl. LED Spiegel und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Wohnung können Sie direkt vom Eigentümer erwerben. Es fällt keine Makler-Courtage an!

## Lage

Die Schnorrstraße ist eine ruhige Seitenstraße der lebhaften Könnertitzstraße – der pulsierenden Lebensader von Schleußig. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig direktem Zugang zu Cafés, Restaurants und Boutiquen, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Das Stadtzentrum ist lediglich 2km entfernt, die nächste Straßenbahn-Haltestelle erreichen Sie in 350m.

Auch die Weiße Elster, mit ihren idyllischen Uferwegen und Brücken, befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 200m), was diese Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber macht.

Schleußig selbst zählt zu den angesagtesten Vierteln Leipzigs und ist bekannt für seinen besonderen Mix aus urbanem Flair und grüner Umgebung. Der Stadtteil ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten, modernen Freizeitangeboten und einem entspannten Lebensstil, der sich ideal für junge Familien, Kreative und Berufstätige eignet. Dank der hervorragenden

Anbindung an das Stadtzentrum und der steigenden Nachfrage gilt Schleiig sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern als Geheimtipp.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

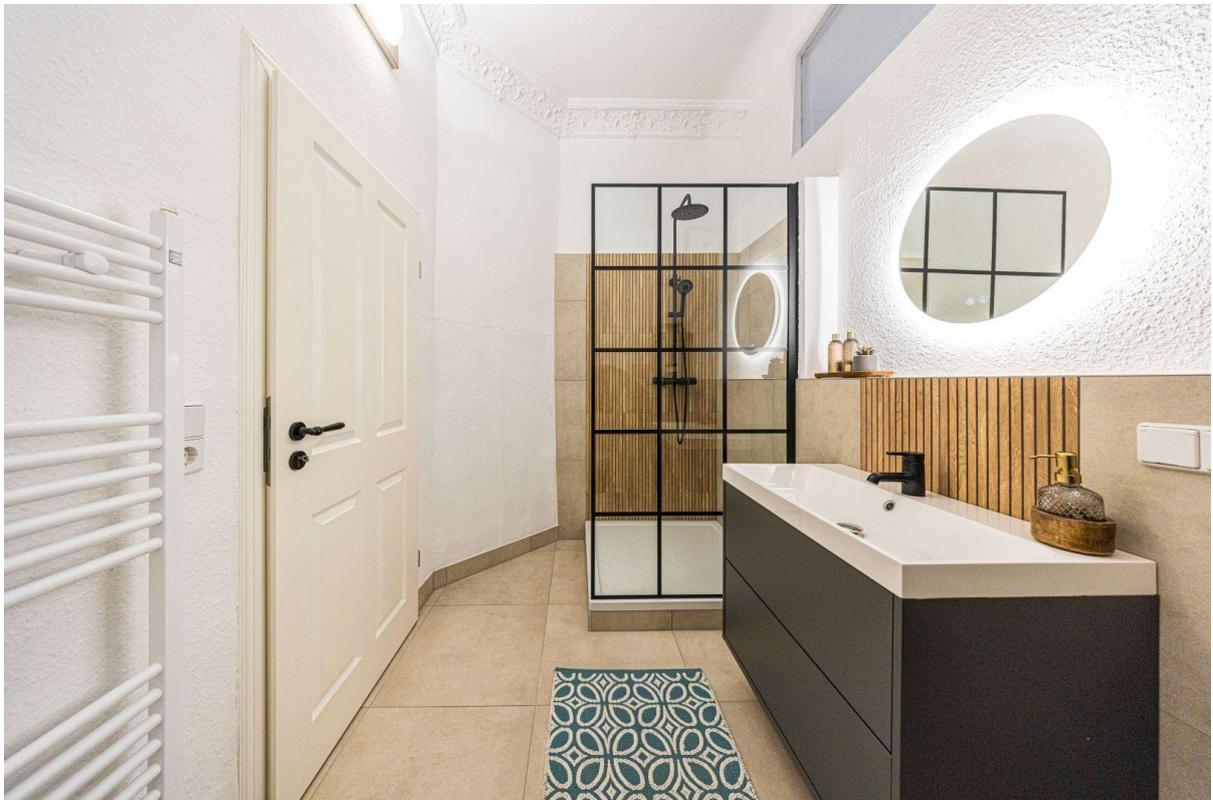


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

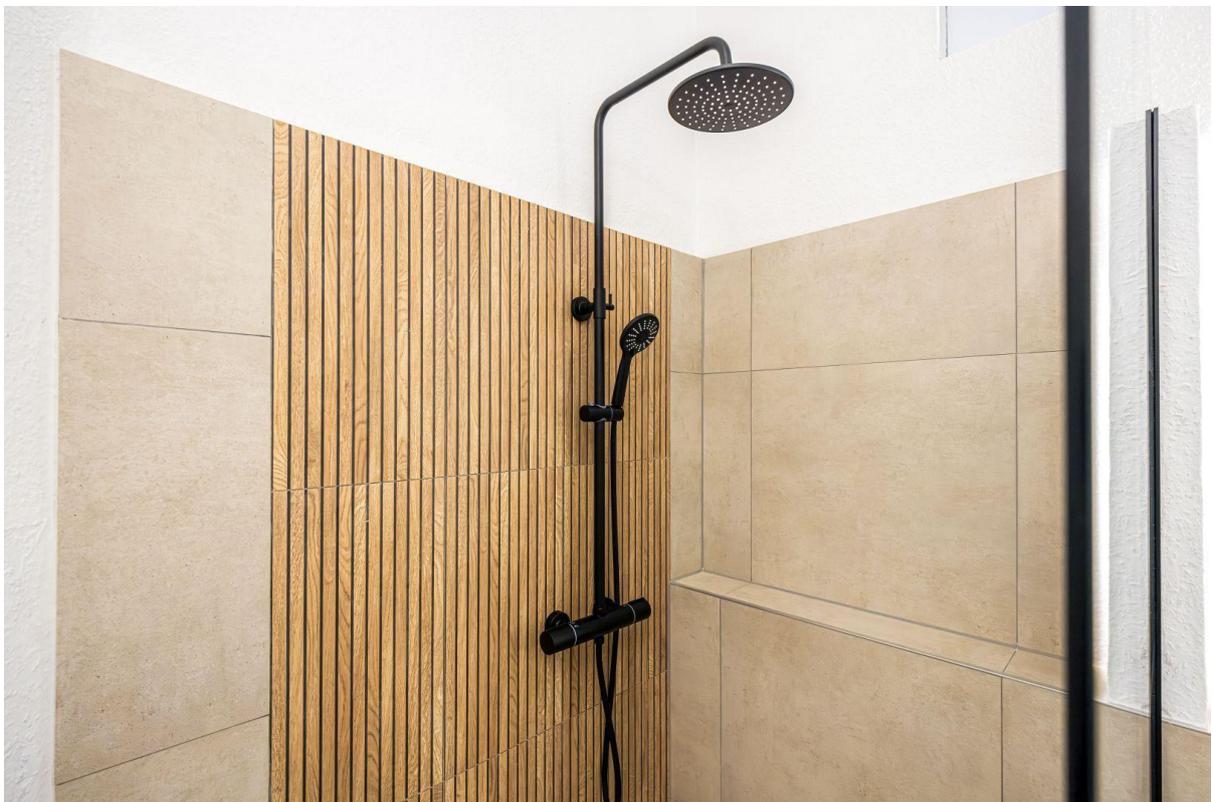


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Regendusche

# Exposé - Galerie



Waschtisch



Stilvoll wohnen

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie

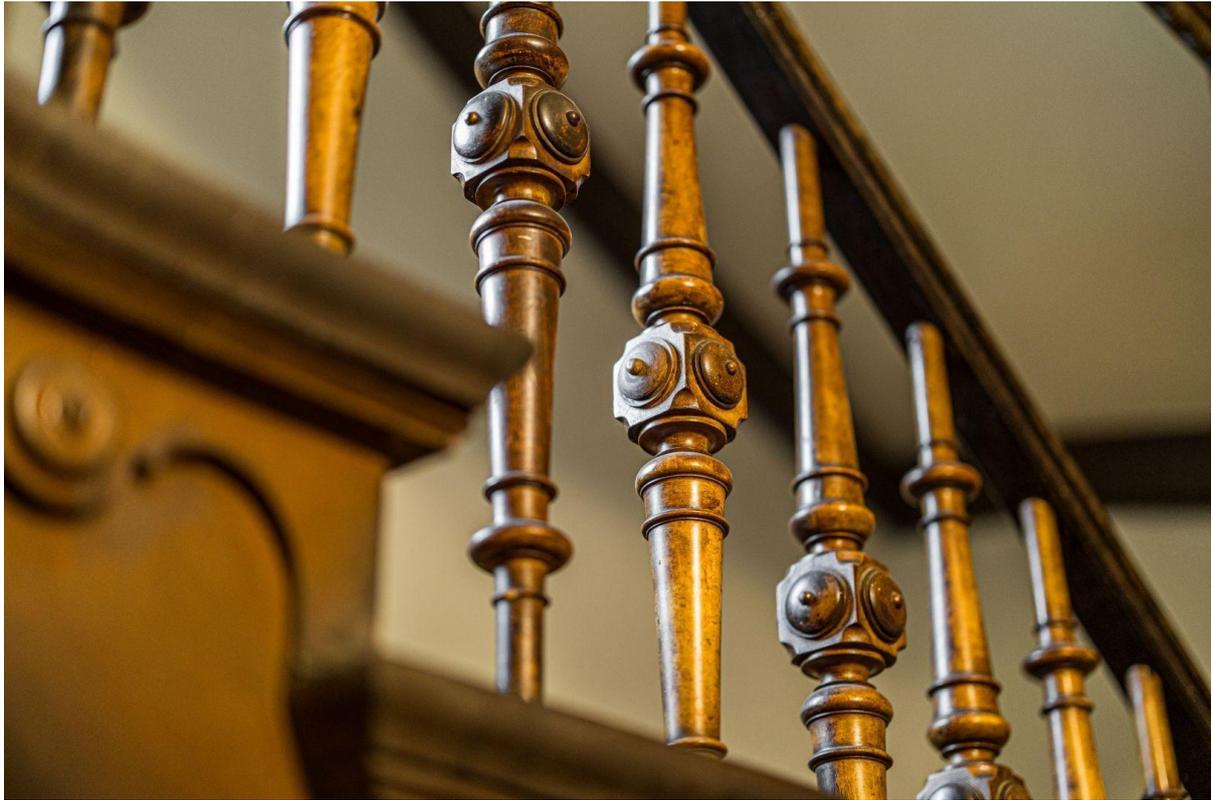


Stuck

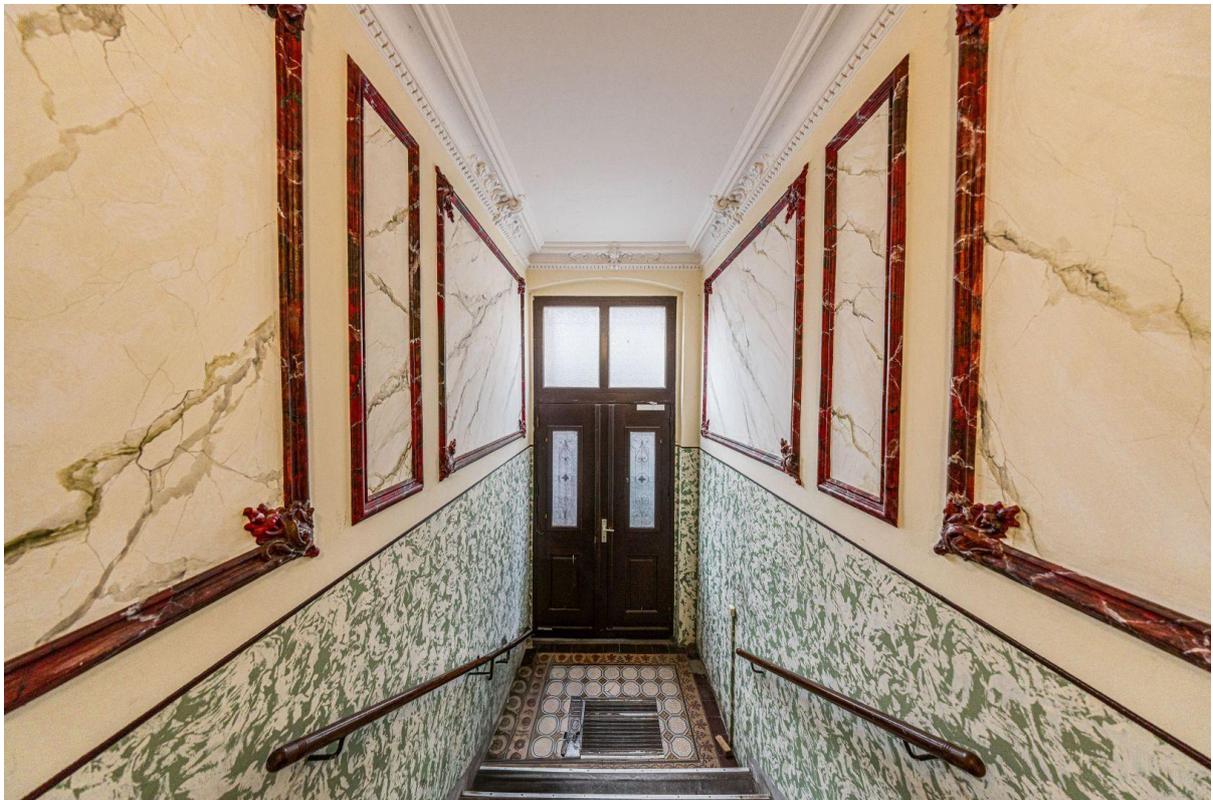


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Außenansicht Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriss