

# Exposé

## Wohnung in Leipzig-Wahren

### schöne 2-Zimmer Wohnung zu vermieten



Objekt-Nr. OM-317602

### Wohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Auenseestraße  
04159 Leipzig-Wahren  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wichtige Info:

Die Wohnung ist ab dem 01.11.2024 verfügbar.

Am Samstag, den 26.10.2024 finden Besichtigungen mit einer engeren Auswahl statt. Eine Entscheidung wird am Sonntag, den 27.10.2024 getroffen inkl. Unterschrift Mietvertrag und Schlüsselübergabe.

Damit Sie in die engere Auswahl kommen und wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können, benötige ich vorab per Mail folgende Unterlagen:

- Kopie Personalausweis/Reisepass/Aufenthaltserlaubnis
- Schufa Auskunft
- Selbstauskunft
- Vormieterbescheinigung
- Arbeitsvertrag (entfällt bei Studenten)
- Letzte 3 Gehaltsabrechnungen (entfällt bei Studenten)
- Haftpflichtversicherung (ggf. bei Haustieren mit Zusatzversicherung)
- Bürgschaftserklärung der Eltern (bei Studenten)

Bitte halten Sie diese Dokumente schon mal parat.

Das liebevoll und sehr hochwertig sanierte Wohnhaus in der Auenseestraße, 04159 Leipzig wurde im Jahre 1905 erbaut. Das Gebäude präsentiert sich durch und durch als moderner Altbau. Die ansprechende Fassade und das aufwändig aufbereitete Massivholztreppenhaus spiegeln nicht nur den Charme der Gründerzeit wieder, sondern sind auch ein positives Beispiel des neuen Leipziger Wandels.

Die Wohnung № 05 befindet sich im 2.OG des Hauses auf der postalisch linken Seite. Die Wohnung ist praktisch geschnitten. Vom Flur der Wohnung gehen alle Räume ab, es gibt somit keine Durchgangszimmer. In der Küche, im Flur und in beiden Wohnräumen ist ein Laminatboden verlegt. In der komplett eingerichteten Einbauküche ist außerdem eine Spülmaschine verbaut. (In der Miete bereits enthalten)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich im Stadtteil Wahren, welches im nordwestlichen Teil von Leipzig liegt.

Gerade die Kombination aus Innenstadtnähe und gemütlichem Wohnen im Leipziger Stadtring hat dazu geführt, dass sich dieser Stadtteil stetig entwickelt. Ob mit Familie oder als Student. Hier findet jeder ein Zuhause.

Alle notwendigen Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind schnell zu Fuß zu erreichen. Sollte es jedoch mal mehr sein, erreichen Sie die Straßenbahnlinien 10 und 11 welche in jeweils 5 min Abständen fahren, in wenigen Minuten in die Innenstadt.

Ihre Sehnsucht nach Erholung und Entspannung kann ebenfalls durch die Nähe zum Auenwald und Auensee gestillt werden. Sie liegen nur etwa 1 km entfernt und sind schnell mit Fahrrad und zu Fuß erreichbar.

Den Flughafen Leipzig/Halle erreichen Sie in ca. 15 min. Zur Autobahn A14 sind es auch nur ca. 10-15 min.

Außerdem erreichen Sie das Porsche Werk, BMW, DHL und Leipziger Messe ebenfalls innerhalb von maximal 15 min.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

