

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Leipzig

### Besondere 2,5 Zi DG Maisonette am Rosenthal



Objekt-Nr. **OM-318485**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.360 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schrader

Uferstraße 19  
04105 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	4.080 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.01.2024
Wohnfläche	97,29 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	4. OG
Heizkosten	180 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	305 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	120 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stylische und helle 2,5 Zimmer Wohnung im beliebten Maisonette Stil, ist der Traum für jeden anspruchsvollen Single oder jedes verliebte Paar, und empfängt Sie auf auf ca.98qm verteilt auf 2 offenen Ebenen. Wer ein offenes Wohnkonzept liebt, ist hier genau richtig. Alle Wohnbereiche sind mit einem luxuriösen Eichenstabparkett verlegt worden und verleiht eine warme, gemütliche Atmosphäre. Der Wohn-und Essbereich, sowie der Küchenbereich gehen fließend ineinander über und präsentieren sich insgesamt sehr offen und modern. Eine neuwertige EBK in aktueller Betonoptik wurden mit Siemens Markengeräten ausgestattet und wertet die Wohnung zusätzlich auf. Vom Wohnzimmer ausgehend gelangt man ins geräumige separate Schlafzimmer mit Blick ins Grüne und auf den Leipziger Zoo.

Der zukünftige Mieter kann sich ebenso auf ein vollwertiges großes Fenster-Bad mit Badewanne und WC freuen. Das Herzstück der Wohnung, eine Wendeltreppe, führt aus der Mitte dieses lichtdurchfluteten Domizils in den oberen offenen Galerie Bereich (Atelier). Dieser kann z.B. als Büro-, Relax oder Lesecke genutzt werden. Ein praktischer Stauraum ergänzt die Räumlichkeiten auf dieser Ebene. Der großartige Überblick über die Wohnung sowie der fantastische Fernblick durch die großen bodentiefen Fenster machen diese Ebene besonders. Von hier aus gelangt man zum absoluten Highlight der Wohnung: eine beeindruckende 25qm Dachterrasse. Über den Dächern von Leipzig, bietet Sie ganztägig Sonne mit traumhaft viel Platz z.B. für ihre Liege, einen großen Grill, eine Lounge, Kräuterbeet uvm. Abgerundet wird diese Outdooroase mit einem praktischen 5qm trockenen Abstellraum, der ein sicheres Verstauen ihrer Utensilien gewährleistet. Selbstverständlich gehört zu der Wohnung ein abschließbarer trockener Kellerraum. Fahrräder können dazu im gesonderten Fahrradraum untergestellt werden.

## Ausstattung

Diese besondere 2,5 Zimmer Wohnung bietet eine Wohnfläche von 97,29qm und wurde zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Eichen-Stäbchen-Parkett, hochwertigen Fliesen, exklusive Sanitär-Armaturen sowie einer modernen Einbauküche mit Markengeräten.

Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet viel Platz&Gemütlichkeit. Große Fenster und hohe Decken sorgen für lichtdurchflutete und einladende Räume und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der Ihnen Parkplatzsicherheit und für Ihr Fahrzeug zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen und Diebstahl bietet (Dieser wird separat vermietet). Der Zugang von der Tiefgarage zum

Haus ist direkt angrenzend.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das denkmalgeschützte repräsentative Wohnhaus befindet sich in in unmittelbarer fustläufiger Entfernung zur Leipziger Innenstadt und in Sichtweite zum Zoo sowie dem beliebten Rosental, somit, in einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Das Rosental mit seinen Alleen und Wasserwegen wie der Parthe, liegt direkt vor Ihrer Haustür. Zentrum-Nord - die historische Nordvorstadt ist als direkte Erweiterung der Innenstadt eine bevorzugte Wohn- und Geschäftsadresse und dient als Schwelle zu den Stadtteilen Südgothlis und Gohlis.

Die Nähe zur Innenstadt bietet ein umfangreiches Shopping- und Unterhaltungsangebot. Geschäfte, Arztpraxen, Schulen, Banken und der Leipziger Hauptbahnhof, genauso wie die Red Bull Arena, sind fußläufig erreichbar.

Optimale Verkehrsanbindung ist natürlich auf Grund des Standortes in jede Richtung gegeben.

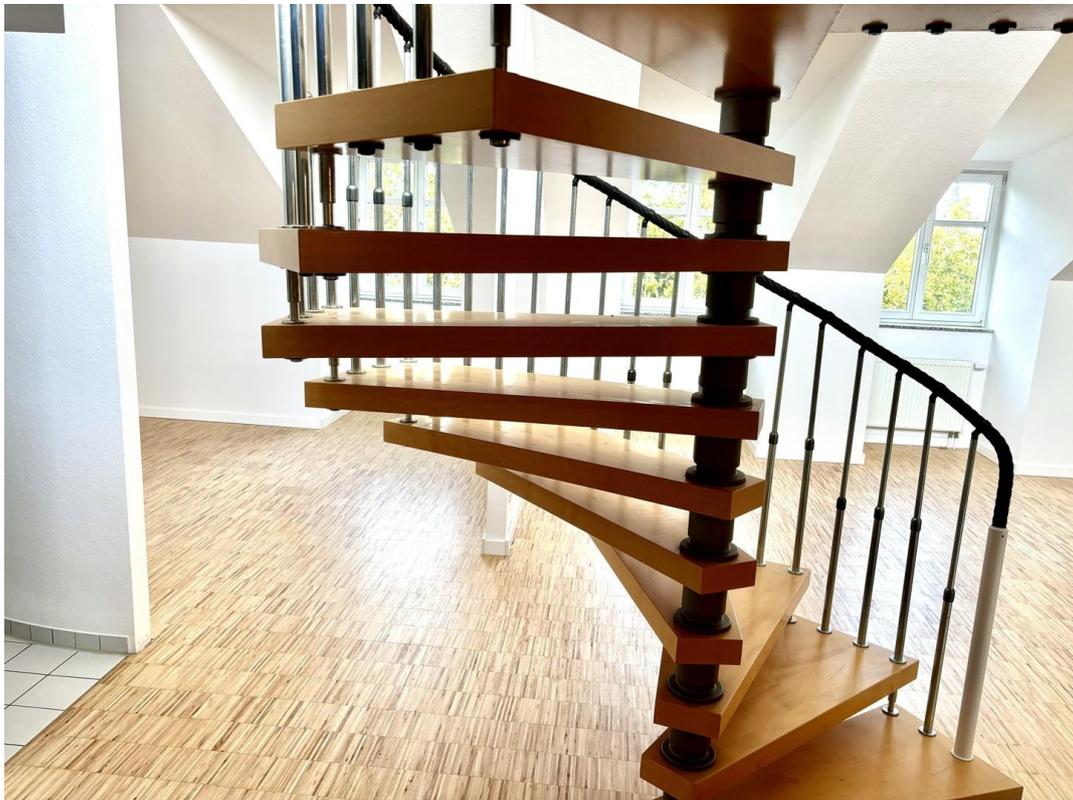
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



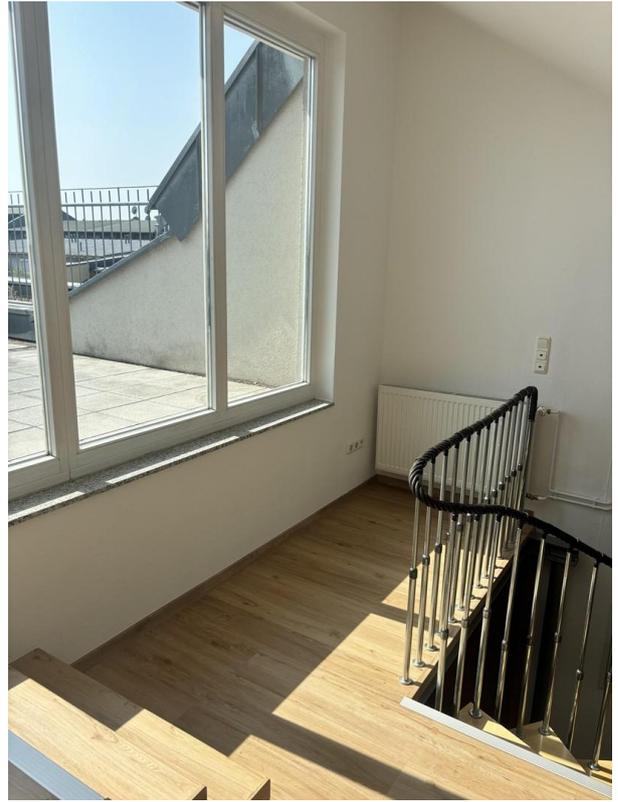
# Exposé - Galerie



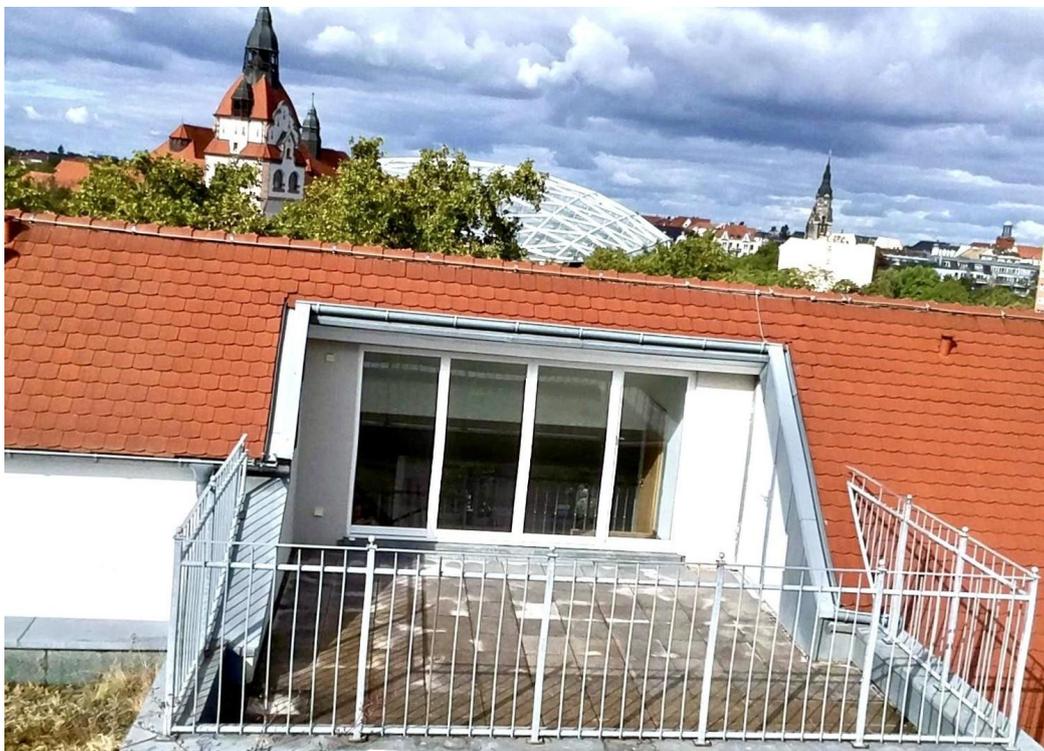
# Exposé - Galerie



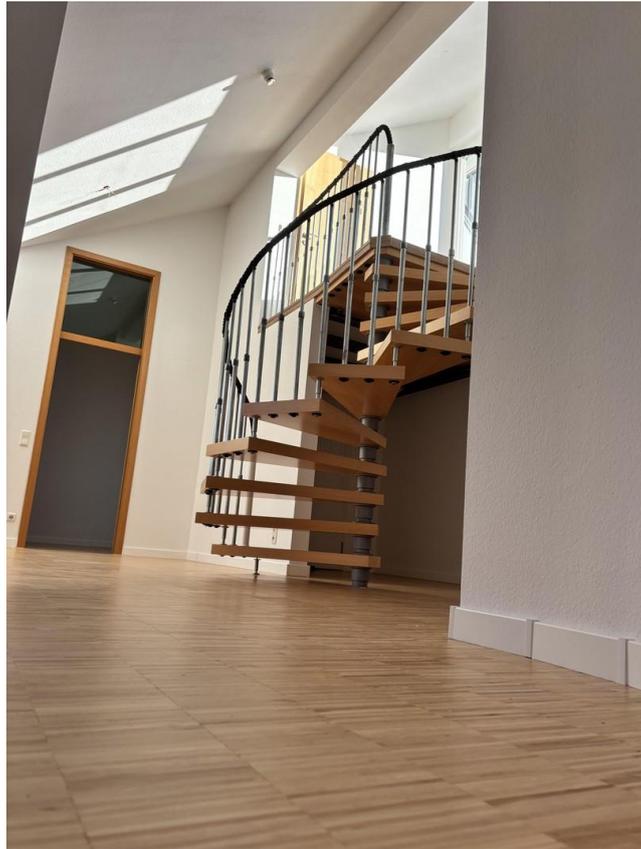
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

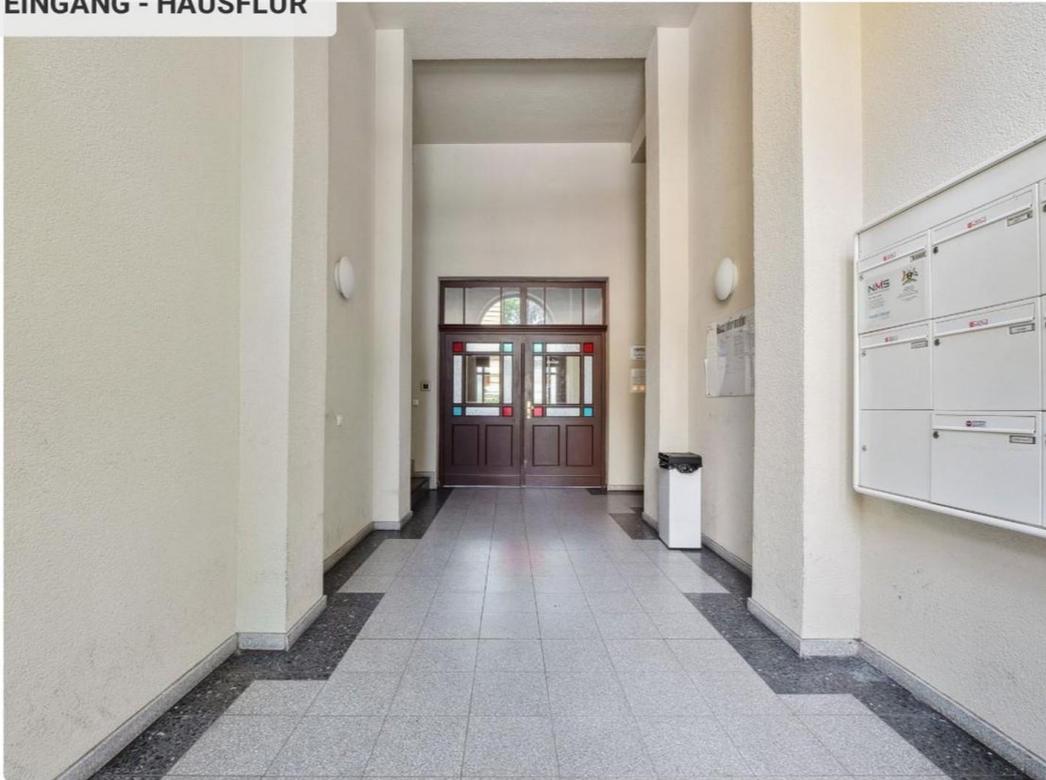


STRASSENANSICHT



# Exposé - Galerie

EINGANG - HAUSFLUR



AUFZUG

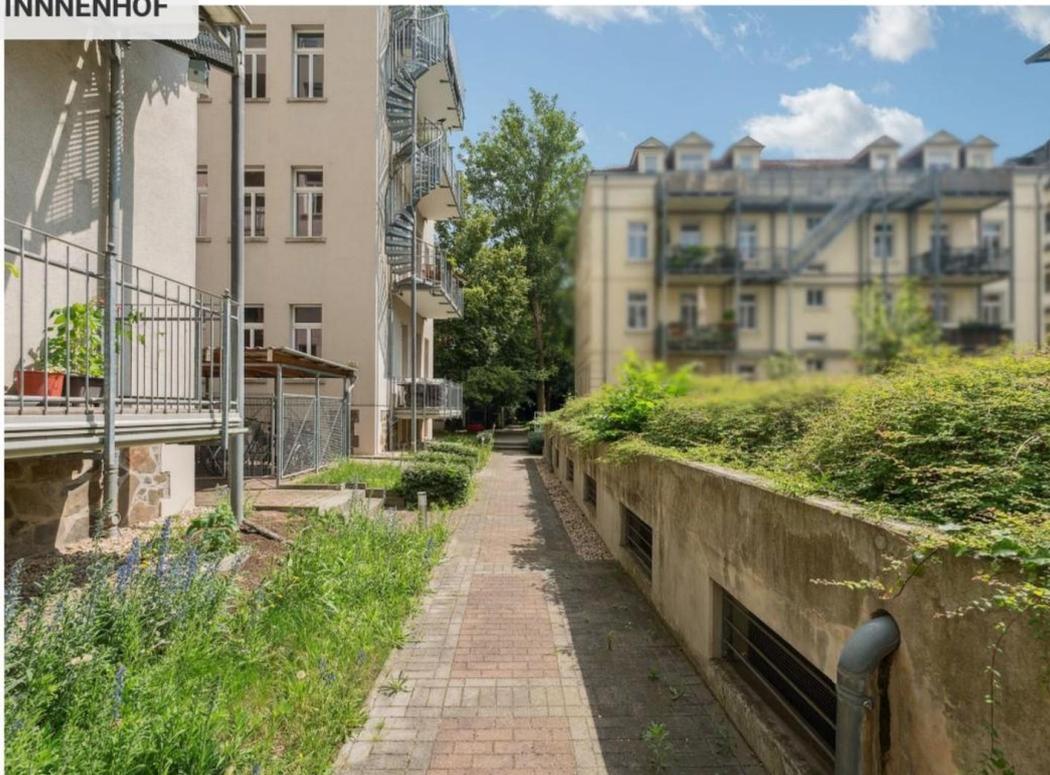


# Exposé - Galerie

RÜCKANSICHT II



INNENHOF

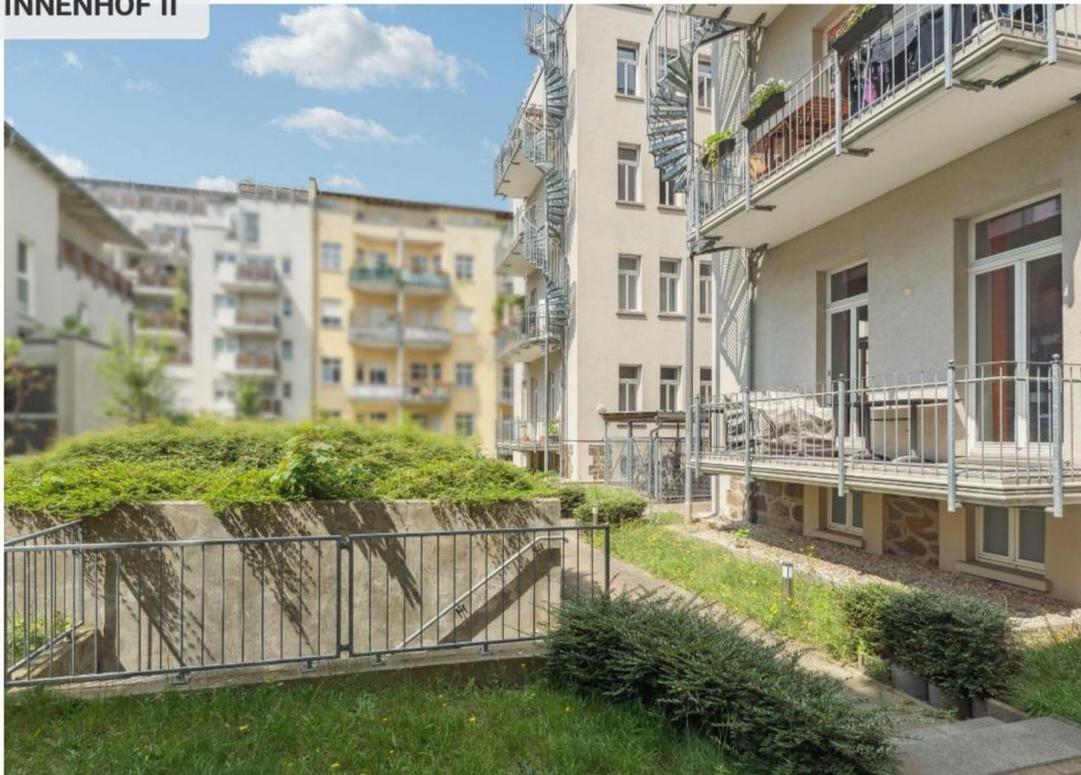


# Exposé - Galerie

FAHRRADSTELLPLATZ



INNENHOF II



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Dachgeschoss Ebene 2

# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel