

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit großer Wohnküche provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-319121

#### Wohnung

Verkauf: **154.000 €**

04157 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende geräumige 2-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1997 sanierten denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten.

Die Wohnung verfügt über eine große Wohnküche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essplatz. Von hier gelangt man auf den zum Innenhof und nach Süd-West liegenden Balkon. Wohn- und Schlafzimmer sind zur recht ruhigen Straßenseite gelegen. Das Bad ist innenliegend. Alle Zimmer der Wohnung sind vom Flur zugänglich.

Zur Wohnung gehören ein Abstellraum auf halber Treppe sowie ein Kellerraum.

Ausstattungsmerkmale:

-1997 saniertes denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus

-11/2016 Renovierung der gesamten Wohnung mit sämtlichen Malerarbeiten, Neuverlegung eines hochwertigen Eiche-Echtholzparketts in der gesamten Wohnung (außer Bad). Ferner wurden die Türen neu gestrichen.

-Bad mit Badewanne (neu 2016)

-Einbauküche (Mietereigentum)

-Balkon zum Hof

Die Wohnung ist an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Die Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) sind aktuell 5.040,- €/Jahr und 420,- €/Monat. (Das Hausgeld beträgt 267,- €/Monat, davon sind 176,- €/Monat umlagefähig.

Energiekennwerte: Das Gebäude verfügt über eine Gasheizung und die Energieeffizienzklasse D (117 kWh/m<sup>2</sup>a, Verbrauchsausweis von 2017).

Die hier angebotene Wohnung wird privat verkauft, daher wird beim Kauf keine Provision fällig.

Um die Privatsphäre des Mieters zu schützen, sind die Bilder der Innenbereiche vom letzten Mieterumzug 2021.

Ist Ihr Interesse geweckt und Sie möchten diese schöne Wohnung gern besichtigen oder haben Fragen, dann nehmen Sie sehr gern mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer Kontakt mit uns auf.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigeren Seitenstraße im schönen Leipziger Stadtteil Gohlis-Mitte. Am Ende der Straße befindet sich ein kleiner Park.

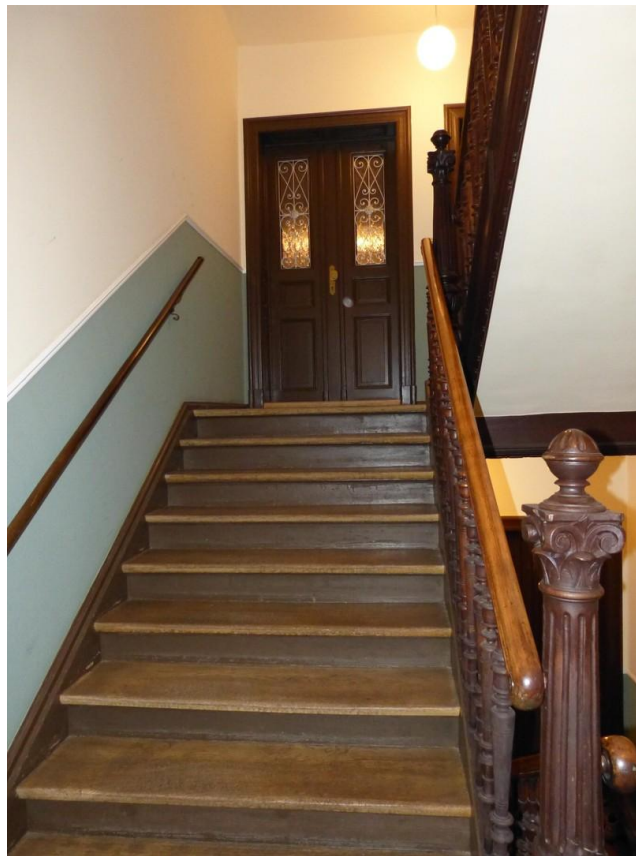
Das Flair der Umgebung ist geprägt durch schöne denkmalgeschützte Häuser, Grünflächen und gute Einkaufsmöglichkeiten. Auch andere Bereiche des täglichen Bedarfs, wie Arztpraxen, Apotheken, Post, Kinderkrippe und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Cafés und Restaurants.

Die Infrastruktur ist gut. Bus, Straßenbahn und S-Bahn sind fußläufig zu erreichen

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur Bild 1

# Exposé - Galerie



Flur Bild2



Flur Bild3

# Exposé - Galerie



Wohnküche



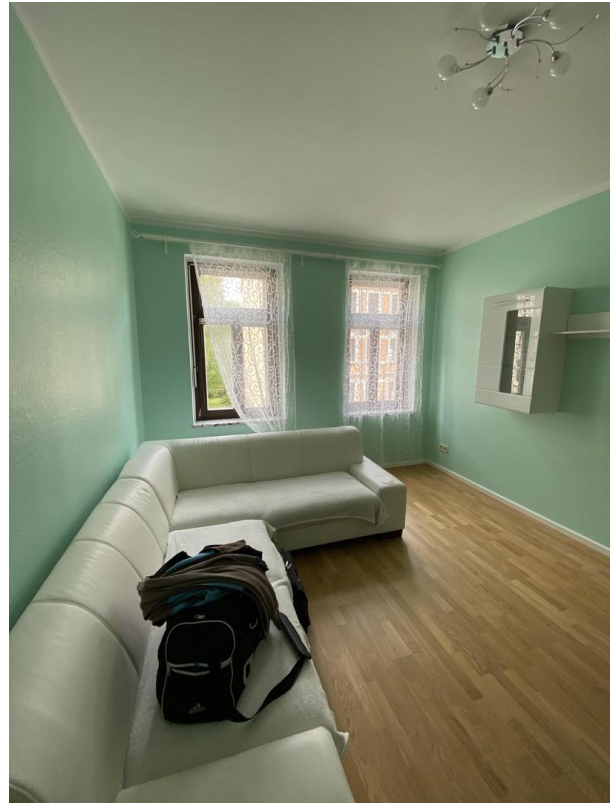
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild1



Wohnzimmer Bild2



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Hofseite

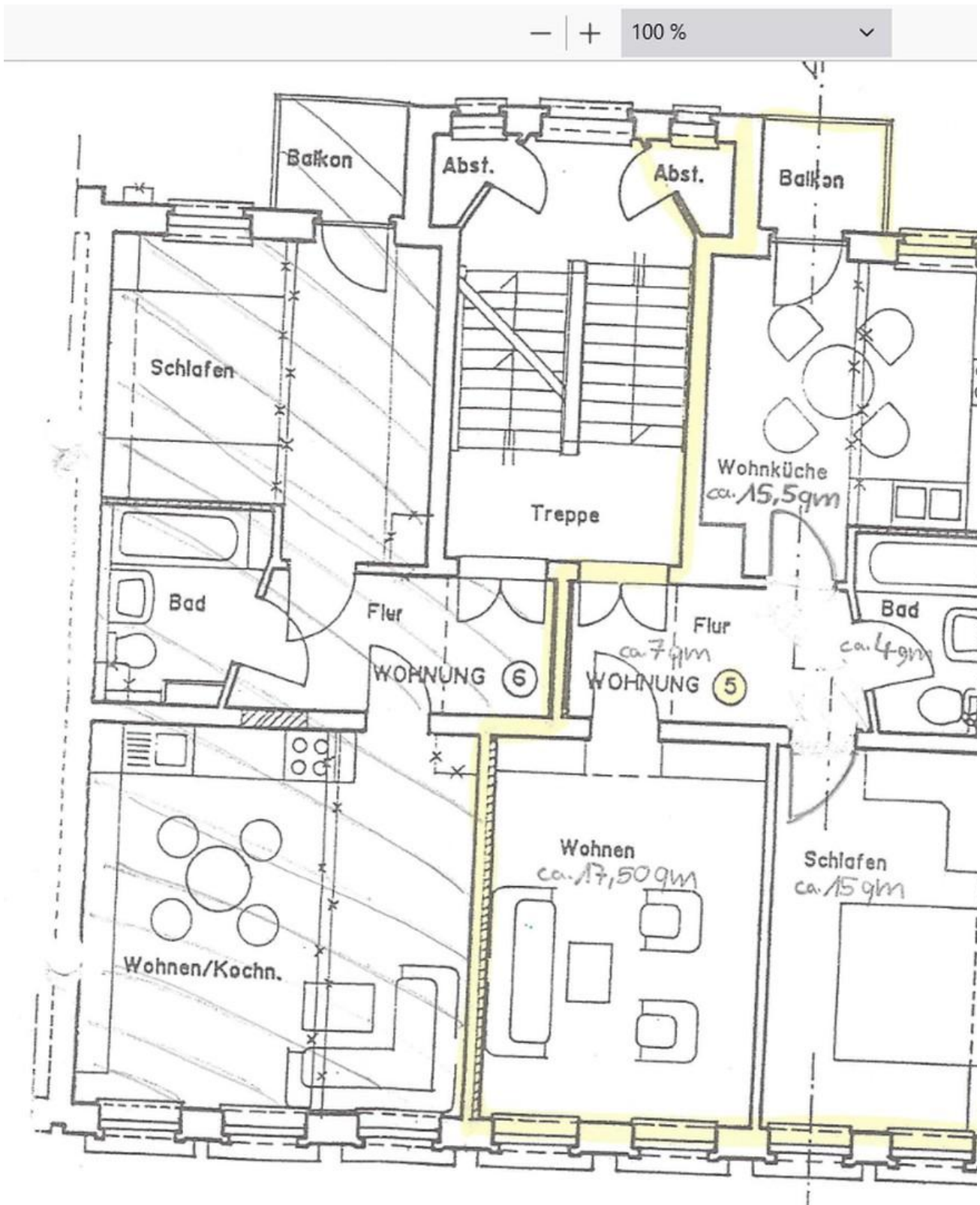


# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss