

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Erstbezug Neubau - Exklusive 5-Zimmer-Whg. mit Balkon und Fußbodenheizung



Objekt-Nr. OM-319137

#### Wohnung

Vermietung: **2.045 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nadine Krüger

Knauthainer Straße 24  
04229 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.12.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	423 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Neubau-Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, um Komfort und Funktionalität zu vereinen und so jedem Familienmitglied ein angenehmes Wohngefühl zu bieten. Die 141 m<sup>2</sup> große Wohnung zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus und verfügt über fünf großzügige Zimmer sowie zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Besondere Merkmale der Wohnung:

**Vinylboden:** Hochwertiger Vinylboden verleiht jedem Raum eine warme, stilvolle Atmosphäre.

**Moderne Heiztechnik:** Die Kombination aus Fußbodenheizung und umweltfreundlicher Pellet-Heizung sorgt für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Raumklima, besonders an kühlen Tagen.

**Schallschutz:** Massive Geschosdecken bieten optimalen Brandschutz und reduzieren den Lärm zwischen den Stockwerken.

**Automatische Rollläden:** Aluminiumrollläden an allen Fenstern der Westfassade schützen vor direkter Sonneneinstrahlung und erhöhen die Energieeffizienz.

**Sicherheit:** Eine hochechere Eingangstür entspricht den neuesten Standards und bietet Schutz.

Ein großer Balkon bietet zusätzlichen Freiraum – ideal für gemütliche Familienabende oder zum Entspannen in der Sonne. Die Wohnung umfasst zudem einen Keller.

Gerne laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin persönlich ein.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad

## Lage

Wohnen in Leipzig Kleinzschocher – stadtnah und ruhig, ideal für Familien. Ihr Zuhause grenzt direkt an eine moderne Grundschule an, was es besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern attraktiv macht. Das Haus befindet sich in einer Gegend mit hervorragender Anbindung: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, was den Alltag erheblich erleichtert. Nicht weit entfernt ist der belebte Leipziger Adler.

In der Nachbarschaft gibt es alles, was man braucht: Supermärkte, Bäckereien und Cafés sowie Ärzte für den medizinischen Bedarf. Die umliegenden Grün- und Parkanlagen sowie das lokale Bowlingcenter bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Entspannung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Info: Boden ist noch ungeputzt

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zugang Balkon (noch im Bau)



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zugang Koch-,Ess-,Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Bad 1 (noch im Bau)

# Exposé - Galerie



Bad 1 (noch im Bau)

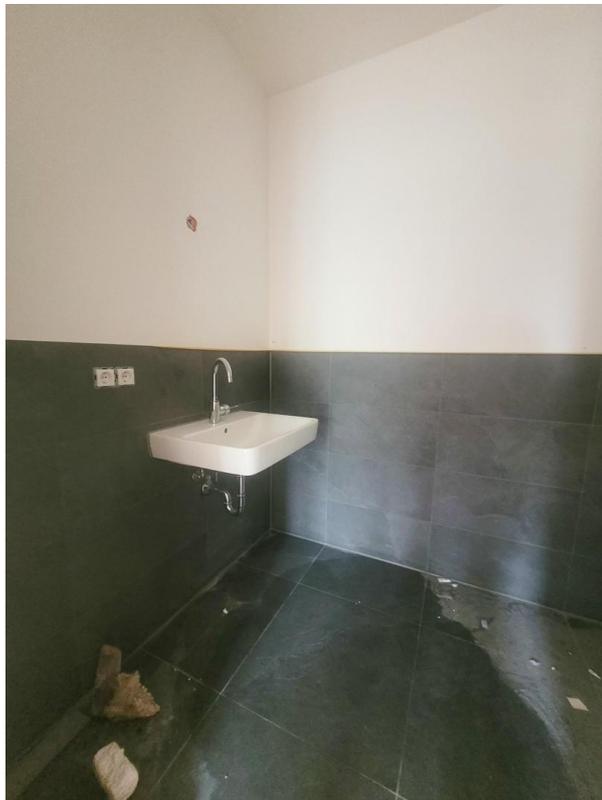


Hauswirtschaftsraum (Bau)

# Exposé - Galerie



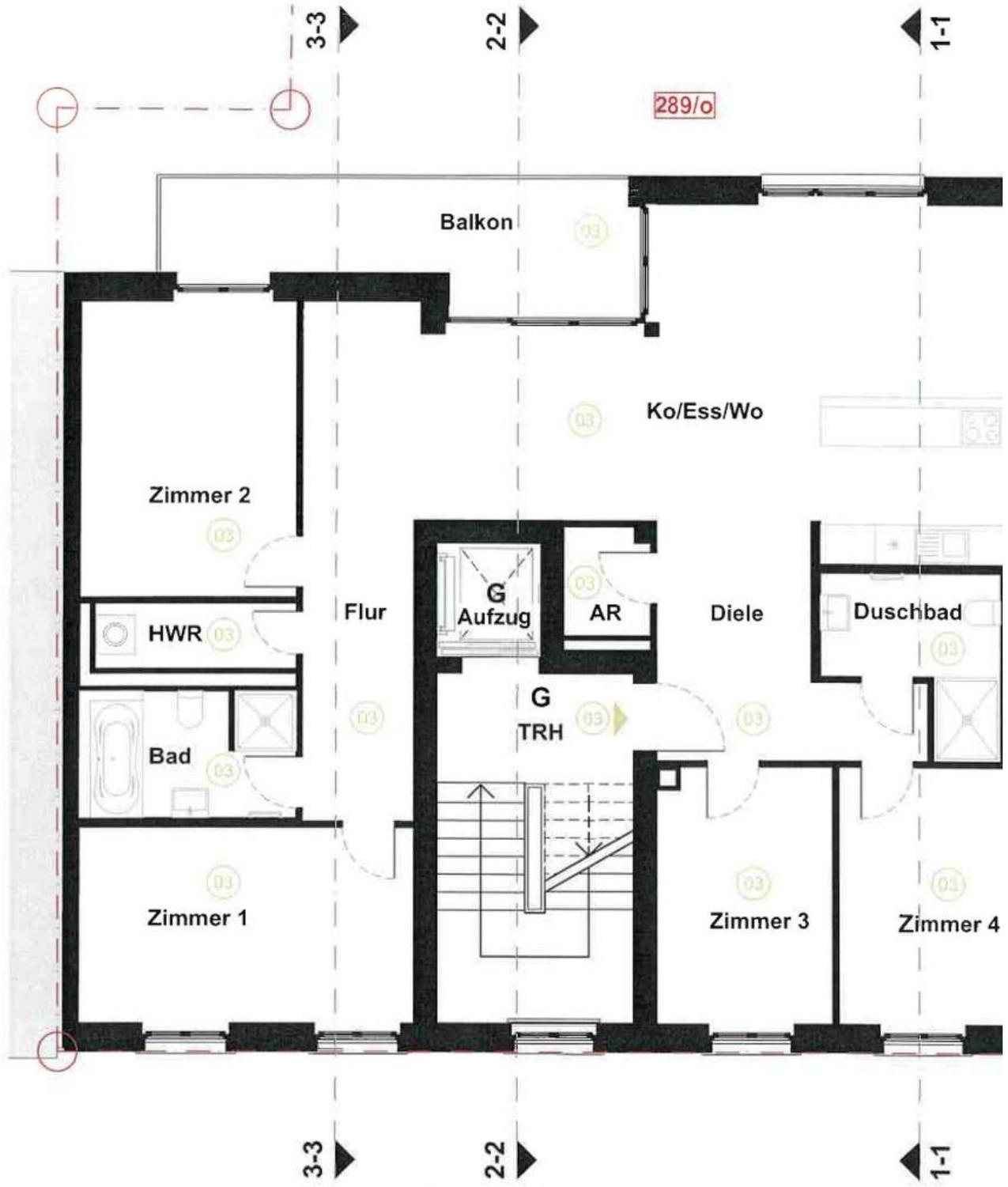
Bad 2 (noch im Bau)



Bad 2 (noch im Bau)

# Exposé - Grundrisse

Grundriss 2. Obergeschoss, Vorderhaus, M 1:100



Grundriss