

Exposé

Wohnung in Leipzig

Lindenau: Moderne Zweizimmerwohnung mit Loggia für WGs/Singles/Paare verfügbar Anfang Dezember



Objekt-Nr. OM-320955

Wohnung

Vermietung: **725 € + NK**

Ansprechpartner:
Jens Dodenhöft

Josephstraße 39
04177 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	02.12.2024
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	56,55 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

[If you are interested in an English description of the apartment, feel free to reach out.]

Diese modern zugeschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich im 3. OG eines Neubaus aus dem Jahr 1998 in der Josephstraße 39, ca. 150m fußläufig zur Karl-Heine Straße. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 18 Wohneinheiten über insgesamt 5 Stockwerke. Die ca. 57m² große Wohnung mit Loggia erreichen Sie bequem über den Aufzug, sowohl vom Erdgeschoss aus, als auch vom zugehörigen Tiefgaragenstellplatz. Von einem zentralen Flur der Wohnung aus erreichen Sie die beiden Zimmer der Wohnung, wie auch die Küche und das Badezimmer. Durch den Zugang vom Flur aus zu allen Räumen sowie der bereits vorhandenen Einbauküche eignet sich die Wohnung sehr gut für eine 2er-WG wie auch für Singles oder Paare.

Im Flur sowie in den beiden Zimmern ist neues modernes Laminat verlegt.

Das größere der beiden Zimmer mit ca. 24m² Fläche besticht durch den Zugang zur Loggia, von welcher aus man über die gegenüberliegenden Gebäude hinweg sehen und im Feierabend den Sonnenuntergang genießen kann. Zusätzlich zu den großen Türen der Loggia hat dieses Zimmer eine weitere Fensterreihe, was es sehr schön hell macht. Das kleinere der beiden Zimmer mit ca. 13.5m² Fläche ist ebenfalls sehr hell durch ein großes rundes Fenster.

Das innenliegende Bad mit automatischem Luftabzug verfügt über eine Badewanne und ist bereits mit einem 2024 neu eingebauten Spiegelschrank ausgestattet. Ebenso findet sich im Bad ein Waschmaschinen-Anschluss.

Mit der Wohnung vermietet wird ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein praktisches, zur Wohnung gehörendes, Kellerabteil.

Fahrräder können entweder in einem dafür reservierten, gemeinsam genutzten Raum im Keller oder überdacht im Innenhof des Hauses abgestellt werden.

Ausstattung

- Loggia mit Blick über die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- Aufzug vorhanden
- neues Laminat (2023) verlegt
- Einbauküche vorhanden
- Praktischer neuer Garderoben-Einbauschränk in Flurnische (Einbau 2024)
- Vermietung mit Esszimmertisch und Sitzgruppe
- Geringe Heizkosten durch gute Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse C, 79.3 kWh/m²) und Gaszentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex)
- Separates Kellerabteil

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Im angegebenen Mietpreis sind bereits die Zuschläge für Einbauküche, Einbauschränk, Esszimmertisch, Sitzgruppe und Spiegelschrank im Bad enthalten. Ebenso enthalten ist die Miete für den Tiefgaragenstellplatz.

Eine Vermietung der Wohnung an eine neugegründete WG ist willkommen und möglich- bitte in diesem Fall direkt bei der Anfrage erwähnen.

Der Mietvertrag wird als Staffelmiete mit einer jährlichen Mietsteigerung von 2% ausgestaltet- damit besteht für beide Seiten Planungssicherheit und es gibt keine ungeplanten Mieterhöhungen.

Der Mietvertrag wird mit einer Mindestdauer von 18 Monaten geschlossen.

Die Wohnung ist ab 01.12.2024 verfügbar- Besichtigungen sind für den 30.11, 01.12. und den 02.12. geplant mit dem Ziel einer zeitnahen Vermietung.

Für die Vermietung werden folgende Unterlagen benötigt:

- Selbstauskunft (Formular wird nach Anfrage zugesendet)
- SCHUFA-Bonitätsauskunft
- Letzte 3 Gehaltsabrechnungen
- Personalausweiskopie
- Haftpflichtversicherung (wünschenswert)
- Vorvermieterbescheinigung (wünschenswert)

Die Wohnung wird von Privat vermietet.

Lage

Die Wohnung befindet sich im attraktiven Stadtteil Lindenau unweit der bekannten Karl-Heine Straße mit Cafés, Restaurants, Theatern und weiteren Ausgelmöglichkeiten. Fußläufig oder mit dem Fahrrad ist man ebenso schnell im Grünen- beispielsweise dem Palmengarten oder dem Clara-Zetkin Park.

Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut mit zahlreichen Bus- und Tramlinien in der direkten Nachbarschaft, sowie mit der S-Bahnhaltestelle Lindenau. Die Innenstadt oder die Universität lassen sich ebenso einfach mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer_von_Türe

Exposé - Galerie



Loggia



Ausblick_Loggia

Exposé - Galerie



Blick von Eingangstür



Schlafzimmer_Blick_auf_Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_von_Balkon_auf_Flur



Küche

Exposé - Galerie



Außenansicht_Innenhof



Außenansicht_Innenhof2

Exposé - Galerie



Außenansicht_von_Josephstr

Exposé - Grundrisse



Grundriss