

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Frisch renovierte und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Leipzig-Lindenthal



Objekt-Nr. OM-323740

#### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Ulrich  
Mobil: 0179 4199943

Gartenwinkel 1  
04158 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit 89 m<sup>2</sup> liegt im 1. Obergeschoss eines modernen und gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Renovierung wird speziell für den neuen Mieter vorgenommen. Dabei haben Sie die Möglichkeit, z. B. bei der Auswahl der Bodenbeläge mitzuwirken, um die Wohnung individuell nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung: Das zentrale Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Süd/West-Balkon lädt zum Entspannen ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC. Eine separate Küche mit Fenster sowie eine Abstellkammer sorgen für zusätzlichen Komfort.

Auf Wunsch kann eine Einbauküche nach Ihren Vorstellungen eingebaut werden.

Neben dem privaten Kellerraum stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum zur Verfügung.

Die umfassende Renovierung sorgt für eine moderne und ansprechende Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

## Ausstattung

- Wohnfläche: 89 m<sup>2</sup>
- 3 helle und großzügig geschnittene Räume
- Sonniger Süd/West-Balkon
- Geräumiges und attraktiv geschnittenes Wohnzimmer
- Modernes Bad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Separate Küche mit Fenster
- Außenrollläden an allen Fenstern
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Fahrrad- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Privater Kellerraum
- Möglichkeit zur Mitgestaltung der Renovierungsarbeiten
- Optional: Möglichkeit zum Einbau einer Einbauküche nach Ihren Vorstellungen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders begehrten Wohnlage im grünen Stadtteil Leipzig-Lindenthal. Die ruhige Umgebung bietet direkten Zugang zu zahlreichen Grünflächen, Wäldern und dem nahegelegenen Schladitzer See – ideal für Freizeit- und Erholungsaktivitäten wie Spaziergänge, Radfahren oder Wassersport.

Trotz der naturnahen Lage ist die Leipziger Innenstadt in nur 20-30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung perfekt für Naturliebhaber, die nicht auf die Vorzüge des urbanen Lebens verzichten möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und die lokale Infrastruktur sind bequem fußläufig erreichbar und tragen zu der hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,49 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

