

# Exposé

## Wohnung in Kabelsketal

### 2 Zimmer, Balkon, EBK und Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-325741

### Wohnung

Vermietung: **490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jorge Franck

Am Rebstock 8  
06184 Kabelsketal  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	1.400 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	45 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	115 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage und Einbauküche

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus präsentieren zu können. Die Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit praktischen Ausstattungsmerkmalen, die den Alltag erleichtern.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung:

**Wohnzimmer:** Das helle Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre.

**Küche:** Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Sie grenzt direkt an das Wohnzimmer, wodurch die Wege kurz sind.

**Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank.

**Bad:** Das Badezimmer, das sowohl vom Flur als auch von der Küche aus zugänglich ist, verfügt über eine Badewanne und einen modernen Waschtisch.

**Flur:** Der großzügige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und verbindet alle Räume miteinander.

Besonderheiten:

**Balkon:** Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und ideal für sonnige Stunden.

**Tiefgarage:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage sorgt für komfortables und sicheres Parken.

**Einbauküche:** Die Küche ist bereits komplett ausgestattet und im Miet- oder Kaufpreis enthalten.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto oder der S-Bahn gelangen Sie schnell in die nächstgelegenen Städte wie Leipzig oder Halle.

Sonstiges:

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf Komfort und eine gute Anbindung legen. Die moderne Ausstattung sowie die zusätzlichen Annehmlichkeiten wie Balkon und Tiefgarage machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Die Wohnung hat 2 Zimmer, ein Bad mit Badewanne und eine Küche.

Die Kaltmiete für die Wohnung beträgt 490,00€.

Die Einbauküche wird für 75,00€ p.m. überlassen.

Der Tiefgaragenstellplatz kostet 45,00€.

Die Nebenkosten werden mit 45,00€ für die kalten Betriebskosten veranschlagt und

70,00€ für die Heizkosten.

Insgesamt entsteht so eine Warmmiete von 725,00€ p.m.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Großkugel, ein Ortsteil der Gemeinde Kabelsketal, liegt inmitten einer aufstrebenden Region zwischen Leipzig und Halle (Saale). Die strategisch günstige Lage im Städtedreieck ermöglicht eine ideale Verbindung von ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an städtische Zentren sowie zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten.

**Verkehrsanbindung:**

Großkugel verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene Autobahn A9 in wenigen Minuten sowohl die Innenstadt von Leipzig als auch Halle (Saale). Die Bundesstraße B6 bietet eine weitere schnelle Verbindung. Zusätzlich ist der Ort über den Bahnhof Großkugel direkt an das S-Bahn-Netz (S-Bahn Mitteldeutschland) angebunden, wodurch Leipzig und Halle in kurzer Zeit erreichbar sind – ideal für Berufspendler. Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt und macht die Lage für Geschäftsreisende besonders attraktiv.

**Arbeitgeber und Wirtschaft:**

Die Region rund um Großkugel gehört zu den wirtschaftlich dynamischsten Gebieten in Mitteldeutschland. Der nahegelegene Güterverkehrszentrum (GVZ) Leipzig ist ein bedeutender Logistikstandort, an dem namhafte Unternehmen wie Amazon, DHL und DB Schenker ansässig sind. Ebenso bietet der Flughafen Leipzig/Halle zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten. Darüber hinaus befinden sich in den Wirtschaftsmetropolen Leipzig und Halle bekannte Arbeitgeber aus den Bereichen Automobil, IT, Handel und Industrie, darunter BMW, Porsche und die Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft (MIBRAG).

**Freizeit und Erholung:**

Großkugel bietet eine ruhige Wohnatmosphäre, umgeben von Natur. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Outdoor-Aktivitäten ein. Gleichzeitig sind beliebte Ausflugsziele wie der Markkleeberger und der Cospudener See mit dem Auto oder Fahrrad bequem erreichbar. Dort erwarten Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Strandbesuche und Gastronomie.

**Infrastruktur vor Ort:**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in Großkugel oder den angrenzenden Ortsteilen. Größere Einkaufszentren und kulturelle Angebote sind in Leipzig und Halle leicht zugänglich.

Großkugel kombiniert somit ländliches Wohnen mit urbaner Nähe und bietet eine perfekte Umgebung für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie

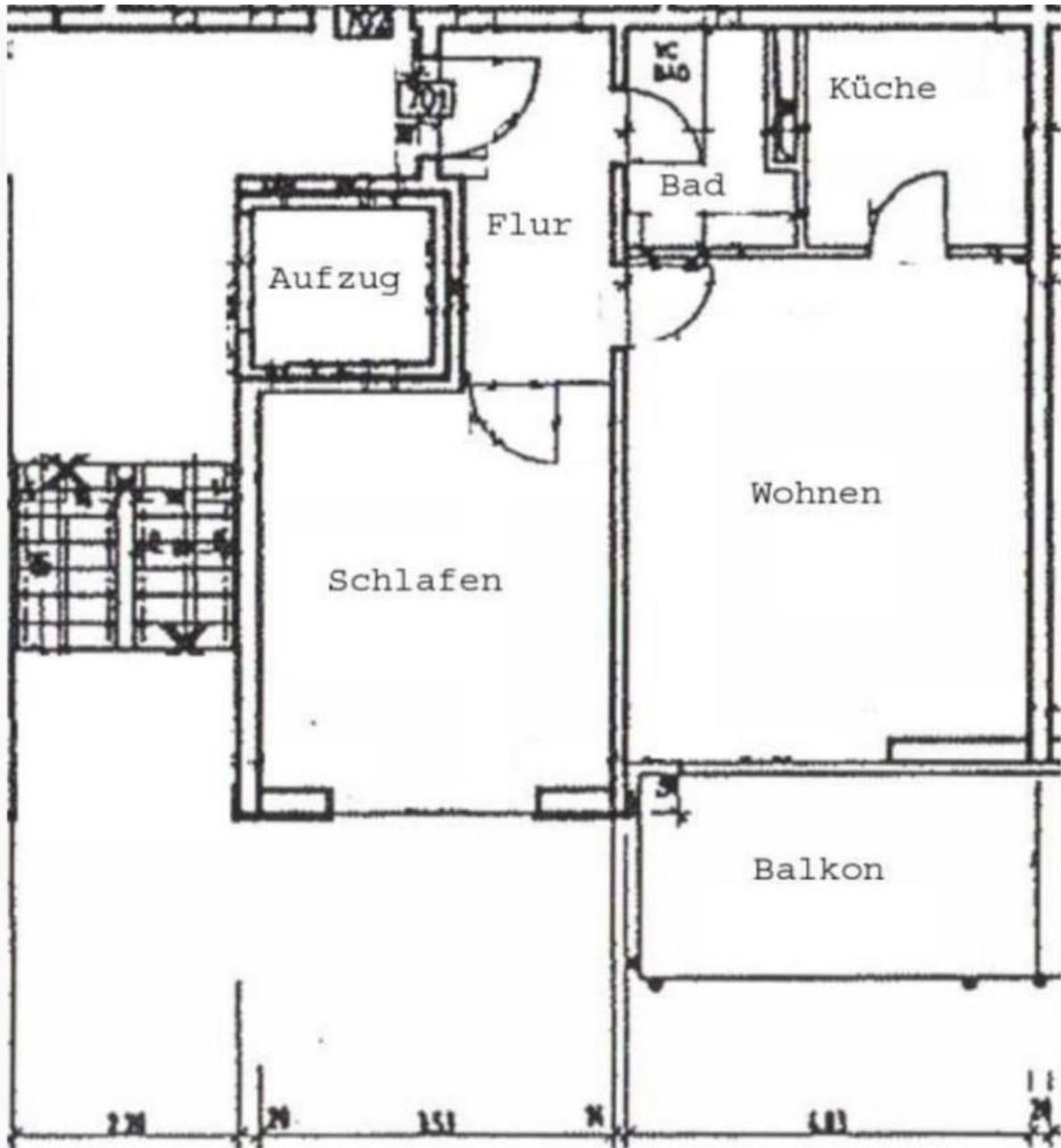


Balkon



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss