

Exposé

Wohnung in Leipzig

**Erstbezug | Hochwertig | Niedrige Nebenkosten |
Südvorstadt**



Objekt-Nr. **OM-328539**

Wohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Shakespearestraße 48-50
04107 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	51,23 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	125 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	3.840 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

English version below.

Diese exklusive, hochwertige Wohnung im 3. Obergeschoss eines Neubauprojektes in Leipzig Südvorstadt überzeugt mit ihrer modernen Ausstattung sowie einem innovativen Wohnkonzept. Auf 51m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Zimmern, einem modernen Badezimmer, einem praktischen Hauswirtschaftsraum sowie einem großzügigen Balkon, der in westliche Richtung ausgerichtet ist und für gemütliche Abendstunden im Freien sorgt.

Unsere Highlights:

- Modernes Energiesystem mit Erdwärme und Passivkühlung – für äußerst geringe Nebenkosten, insbesondere Heizkosten
- Dreifach-Isolierverglasung an allen Fenstern für besten Schallschutz und optimale Energieeffizienz
- Große Balkonanlage mit westlicher Ausrichtung
- Bodentiefe Fenster für optimalen Lichteinfall
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Deckenspots im Badezimmer und im Eingangsbereich für stilvolle Akzentbeleuchtung
- Außenjalousien (elektrisch) für zusätzlichen Komfort und Sichtschutz
- Videosprechanlage für mehr Sicherheit
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Stellplatz für Fahrräder – ideal für Fahrradliebhaber
- Carsharing im Objekt – flexibles Mobilitätsangebot direkt vor der Tür
- Abgeschlossenes Grundstück für mehr Privatsphäre und Sicherheit

Durch das fortschrittliche Energiekonzept mit Erdwärme und Passivkühlung sowie die hochwertige Bauweise sind die Nebenkosten, insbesondere die Heizkosten, extrem gering.

Eine hochwertige Einbauküche (wird im Februar eingebaut) rundet die Wohnung ab und lässt keine Wünsche offen. Eine Fußbodenheizung und Echtholzparkettböden sorgen für höchsten Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist stilvoll und modern gestaltet, und die Wohnung bietet eine hohe Lebensqualität durch eine hervorragende Ausstattung und durchdachte Details.

This exclusive, high-quality apartment on the 3rd floor of a new construction project in Leipzig Südvorstadt impresses with its modern amenities and innovative living concept. The apartment (51m²) offers a well-thought-out layout with two bright rooms, a modern bathroom, a practical utility room, and a spacious balcony facing west, perfect for cozy evenings outdoors.

The highlights:

- Geothermal heating and passive cooling mean low heating expenses
- Triple-glazed windows for optimal soundproofing and energy efficiency
- Large balcony facing west
- Floor-to-ceiling windows for optimal natural light

- Floor heating for comfortable warmth
- Ceiling spotlights in the bathroom and entrance area for stylish accent lighting
- Electric external blinds for additional comfort and privacy
- Video intercom system for enhanced security
- Basement storage unit for extra space
- Bicycle storage – ideal for cycling enthusiasts
- Car-sharing available on-site – flexible mobility options right at your doorstep
- Fenced property for more privacy and security

The sustainable and energy-efficient building method with the geothermal heating and passive cooling, as well as the high-quality construction, ensures that the additional costs, particularly heating expenses, are extremely low.

A new high-quality kitchen (to be installed in February) completes the apartment and leaves nothing to be desired. Floor heating and real oak wood parquet floors provide highest comfort and a pleasant living atmosphere. The bathroom is stylish and modern, and the apartment offers a high quality of life thanks to its excellent amenities and thoughtful details.

Ausstattung

English version below.

Diese exklusive Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen komfortabel und zeitgemäß macht:

- Energieklasse A+: besonders energieeffizient
- Isolierverglasung an allen Fenstern für hervorragende Wärme- und Schallisolierung
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme in allen Räumen
- Echtholz-Parkett in Eiche
- Optimale Grundrissgestaltung für maximale Nutzung der Fläche
- Glatt gespachtelte weiße Wände für ein klares, modernes Design
- Offene Wohnküche für ein großzügiges Raumgefühl
- Einbauküche: neu und hochwertig ausgestattet
- Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster
- Elektrische Verdunkelung an den Fenstern für flexible Lichtsteuerung
- Modernes Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche
- Badezimmer mit Deckenspots – modern und zeitlos gefliest
- Bluetooth-Radio mit Lautsprechern im Badezimmer bereits integriert
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner und Verstauraum
- Großzügige Balkone mit westlicher Ausrichtung
- Carsharing im Objekt für flexible Mobilität
- Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt im Gebäude
- Begrünter Innenhof mit kleiner Spielecke für Kinder
- Hausmeisterdienst für Pflege und Instandhaltung der Anlage

- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

This exclusive apartment offers everything that makes modern living comfortable and contemporary:

- Energy class A+: particularly energy-efficient
- Insulated glazing on all windows for excellent thermal and sound insulation
- Floor heating for cozy warmth in all rooms
- Real oak parquet flooring
- Optimal floor plan design for maximum space utilization
- Smoothly plastered white walls for a clean, modern look
- Open-plan living kitchen for a spacious feel
- Fitted kitchen: new and high-quality
- Light-filled rooms thanks to floor-to-ceiling windows
- Electric blinds on the windows for flexible light control
- Modern bathroom with large, level-access shower
- Bathroom with ceiling spotlights – modern and timeless tiling
- Bluetooth radio with speakers integrated into the bathroom
- Utility room for washing machine, dryer, and storage space
- Spacious balconies facing west
- Car-sharing on-site for flexible mobility
- Self-service bicycle workshop in the building
- Green inner courtyard with a small play area for children
- Concierge service for care and maintenance of the property
- Basement storage unit for additional space

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

Lage

English version below.

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Südvorstadt, einem der lebendigsten und familienfreundlichsten Viertel Leipzigs. Neben der hervorragenden Anbindung an die Innenstadt besticht die Lage durch ihre Nähe zur pulsierenden Gastro- und Szene-Meile „Karli“, die mit ihren Bars, Restaurants, kleinen Boutiquen und kulturellen Angeboten zum Entdecken und Verweilen einlädt.

Die Umgebung bietet zudem eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Natur. Weitläufige Parks, das Naturschutzgebiet Auwald sowie zahlreiche Flüsse und Seen schaffen eine perfekte Kulisse für Outdoor-Aktivitäten und erholsame Spaziergänge. Vom Fockeberg über das Elsterflutbett bis hin zum Clara-Zetkin-Park – hier trifft Natur auf Stadtfair und bietet eine hohe Lebensqualität.

Ein weiterer Vorteil dieser zentralen Lage ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Schulen, Kitas, Apotheken sowie ÖPNV-Anschlüsse sind bequem fußläufig erreichbar. Diese ausgezeichnete Infrastruktur macht das Viertel besonders attraktiv für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

The apartment is located in the popular Südvorstadt, one of the liveliest and most family-friendly neighborhoods in Leipzig. In addition to its excellent connection to the city center, the location is characterized by its proximity to the vibrant "Karli" street, a hotspot with its bars, restaurants, small boutiques, and cultural offerings, inviting exploration and relaxation.

The surroundings also provide an ideal combination of urban living and nature. Expansive parks, the Auwald nature reserve, and numerous rivers and lakes create a perfect setting for outdoor activities and relaxing walks. From Fockeberg to the Elsterflutbed to Clara-Zetkin-Park, here nature meets city vibes, offering a high quality of life.

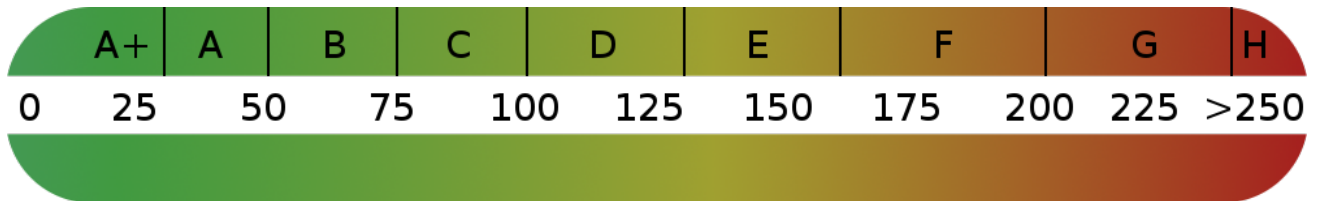
Another advantage of this central location is the excellent accessibility to all essential amenities. Supermarkets, schools, daycare centers, pharmacies, and public transport connections are all within walking distance. This outstanding infrastructure makes the neighborhood especially attractive for both families and commuters.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich

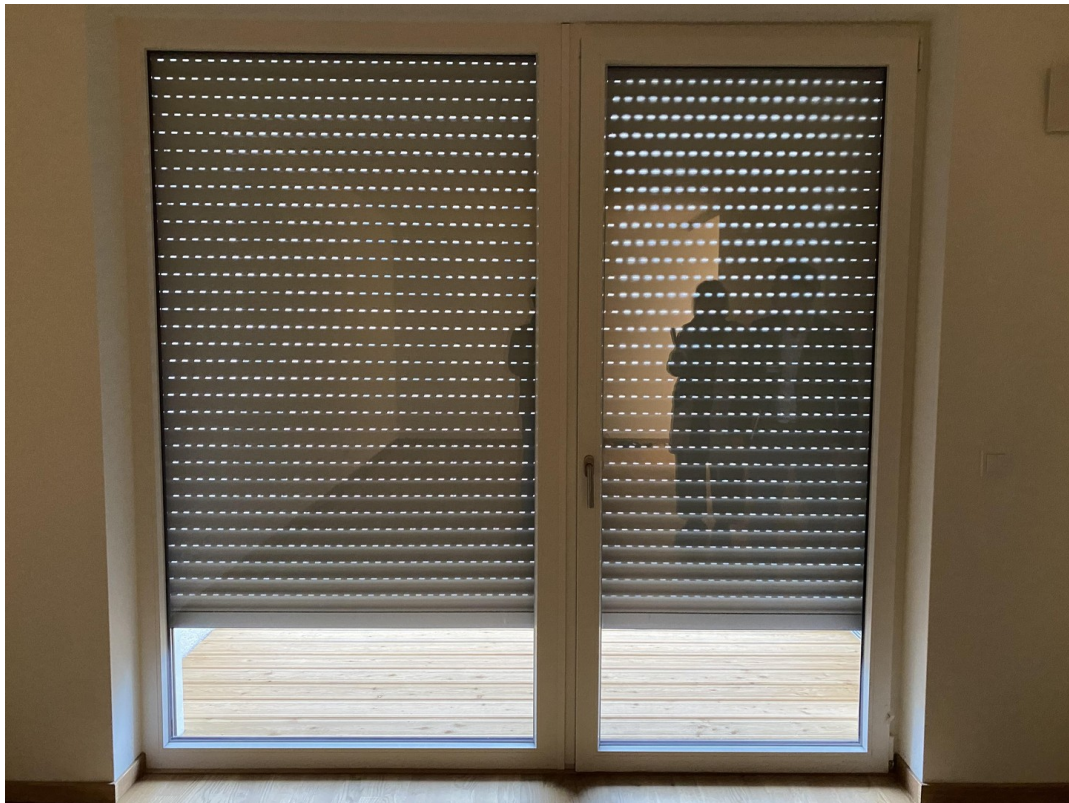


Wohnbereich

Exposé - Galerie



Sample picture of kitchen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Master-Temperaturregelung



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Richtung Balkon



Temperaturregelung Schlafz.

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Freisprechanlage

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



HWR

Exposé - Galerie



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse




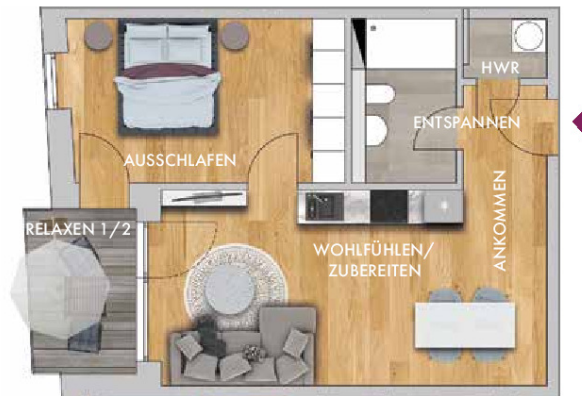
3. OBERGESCHOSS WOHNUNG

20

WOHNFLÄCHE

Ankommen	2,80 m ²
Wohlfühlen/ Zubereiten	24,20 m ²
Ausschlafen	14,45 m ²
Entspannen	5,30 m ²
HWR	1,60 m ²
Relaxen 1/2	2,88 m ²
GESAMTFLÄCHE	51,23 m²

 Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgerecht sowie die angegebenen Quadratmeter sind ca. Angaben. Grundlage der Planung ist die Baugenehmigung. Nach Werkplanung können sich technisch bedingte Änderungen im Grundriss ergeben, die die Wertigkeit der Wohnung nicht beeinträchtigen.



63