

Diese zauberhafte **barrierefreie** Eigentumswohnung im Jugendstil verbindet historischen Charme mit modernem Komfort. Feinste Details wie Stuck und hohe Decken machen sie zu einem einzigartigen Zuhause – ein wahres Schmuckstück für Liebhaber klassischer Eleganz.

Gründerzeitwohnung im Waldstraßenviertel Leipzig

***** *Exposé Magazin* *****



+++ Provisionsfrei ohne Makler +++

+++ Provisionsfrei ohne Makler +++





Vorwort

Herzlich Willkommen auf der Hinrichsenstraße 16

Im Herzen des begehrten Waldstraßenviertels, nur wenige Gehminuten vom wunderschönen Rosentaler Park und der Leipziger Innenstadt entfernt, freue ich mich, Sie heute auf einen persönlichen Rundgang durch unsere besondere Wohnung mitzunehmen.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche** von knapp **182 m²** bietet sie alles, was Sie sich von einem stilvollen und komfortablen Zuhause wünschen.

Die **barrierefreie** Wohnung teilt sich in **vier helle Zimmer** auf, dazu kommen **zwei modernisierte Bäder** sowie eine **gemütliche Küche** mit **großem Essbereich**, die direkten Zugang zu einem **sonnigen Balkon** bietet. Besonders hervorzuheben ist der **zusätzliche Ankleideraum**, der für ein Extra an Komfort und Stauraum sorgt.

Die beeindruckende Architektur dieses historischen Gebäudes von 1890 spiegelt sich in vielen liebevoll restaurierten Details wider – von der kunstvollen Deckenmalerei bis hin zum eleganten Stuck. Jedes Detail



erzählt eine Geschichte und lässt das Haus in besonderem Glanz erstrahlen. Ich könnte Ihnen stundenlang von all den Vorzügen erzählen, aber am besten, Sie erleben es selbst!

Provisionsfrei, ohne Makler – wir laden Sie herzlich ein, sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern zu lassen.

Ihr

Oliver Noll

Oliver Noll

Hinweis für Entdecker: Kaufen Sie einzeln oder als Paket!

Für alle, die noch mehr Entfaltungsmöglichkeiten suchen, haben wir gleich zu Beginn ein besonderes Highlight für Sie. In Leipzig selten zu finden: **Sie haben die exklusive Möglichkeit, die Eigentumswohnung auch im Paket zu erwerben** – gemeinsam mit einer **ca. 60 m² großen Gewerbeeinheit** im Souterrain direkt unter unserer Wohnung **sowie einem begehrten Einstellplatz** auf dem geschützten Hof.

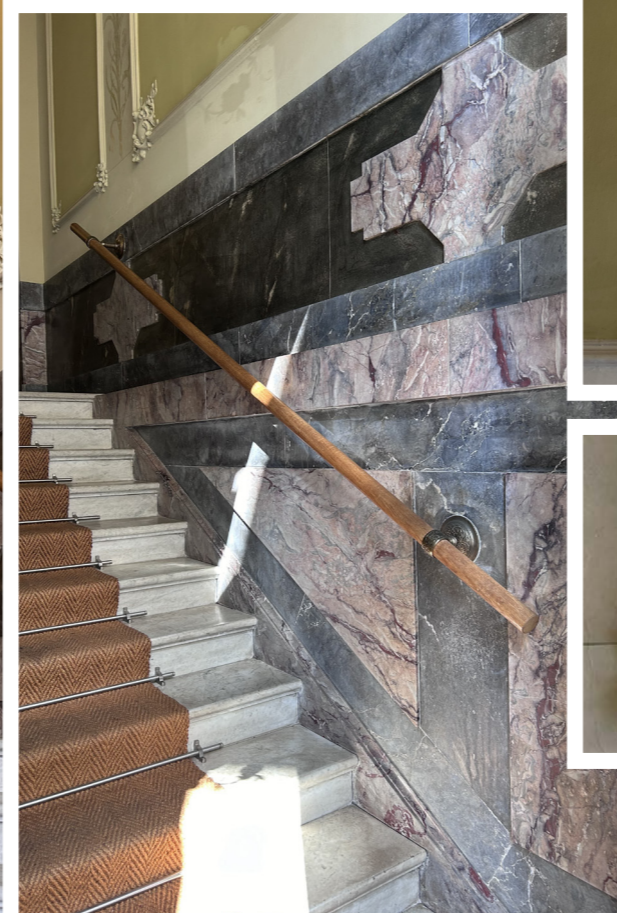
Der Parkplatz ist mit einem Elektroanschluss ausgestattet – genau richtig für die Anforderungen der neuen Zeit. Doch mehr dazu erfahren Sie auf der vorletzten Seite dieses Exposés.

Prächtiges Entrée mit nostalgischem Flair von 1890

Das einladende Treppenhaus dieser einzigartigen Immobilie **beeindruckt mit einer harmonischen Mischung aus klassischem Jugendstil und Gründerzeit-Charme**. Die original erhaltenen Marmorelemente, der warme Läufer und die floralen Stuckverzierungen schaffen eine Atmosphäre zeitloser Eleganz. Der kunstvolle Stuck und die liebevollen

Details zeigen bereits beim Betreten: Hier wird Tradition mit Stil und Anmut gelebt. Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf den Erhalt des historischen Charmes.

Das Gebäude ist in einem sehr gepflegten Zustand und spiegelt den außergewöhnlichen Charakter der Immobilie wider.



Belle Époque

von 1890

Belle Époque ist ein französischer Begriff, der „**schöne Epoche**“ bedeutet und sich auf einen Zeitraum in der europäischen Geschichte in der Zeit von 1871 bis 1914 bezieht.

Dieser Zeitraum ist gekennzeichnet durch:

Kulturellen Aufschwung: Blütezeit der Kunst, Literatur, Musik und Architektur. Berühmte Künstler und Schriftsteller wie Marcel Proust, Claude Monet und Edgar Degas prägten diese Zeit.

Wirtschaftlichem Wohlstand: Viele europäische Länder erlebten wirtschaftliches Wachstum, was zu einem Anstieg des Lebensstandards und des Konsums führte.

Technologischen Fortschritten: Die Industrialisierung brachte viele Innovationen, darunter die Einführung der Eisenbahnen, Automobile und elektrische Beleuchtung.

Sozialen Veränderungen: Fortschritte bei Frauenrechten und Freiheiten

Architektur und Design: Der Jugendstil (Art Nouveau) war ein prägendes Stilmerkmal dieser Epoche, das sich in Möbeln, Kunst und Architektur widerspiegelte.

Treppenhaus

Einladendes Entrée

Historischer Charme trifft auf moderne Sicherheit

Die originale Wohnungseingangstür dieses denkmalgeschützten Gebäudes von 1890 fesselt sofort den Blick. Das Treppenhaus, voller architektonischer Schätze, offenbart nach und nach beeindruckende Details: schmiedeeiserne Stilelemente, kunstvolle Verzierungen an Treppen und Türen, handgemalte florale Ornamente und aufwendig gestaltete

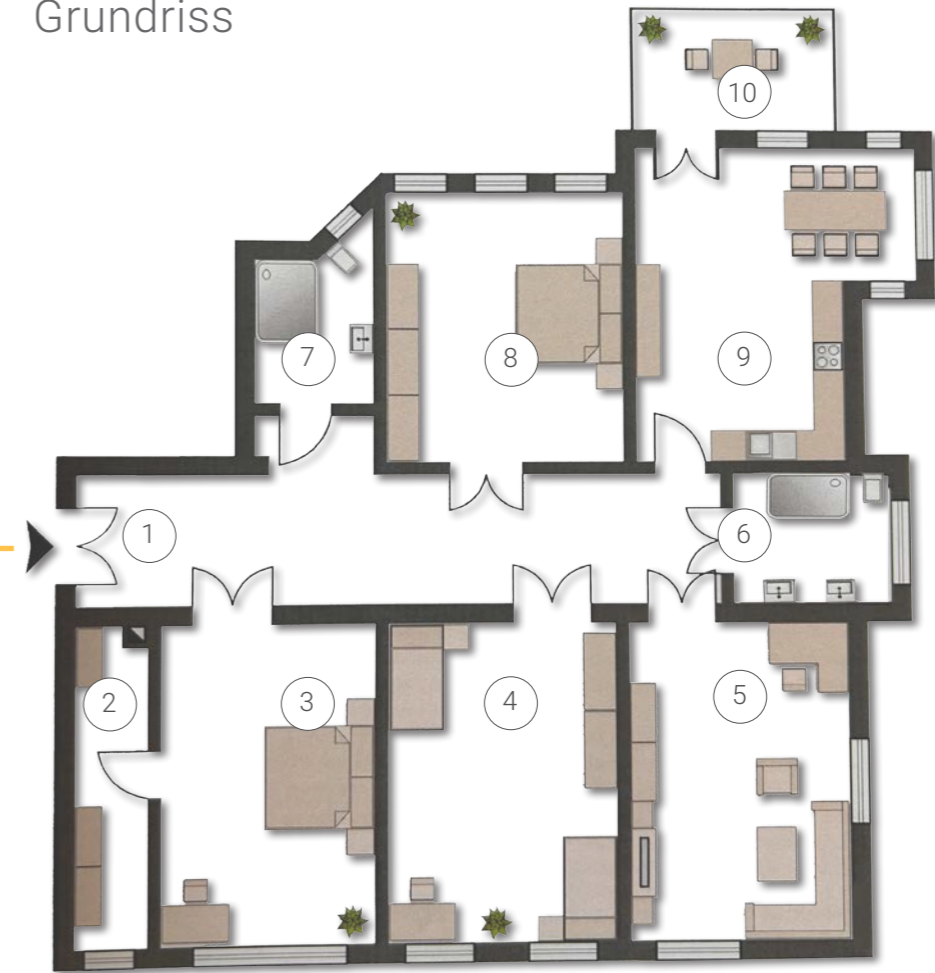
Böden schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Trotz des historischen Charmes wurde auf moderne Sicherheit nicht verzichtet. Tür und Fenster der stilvollen Eigentumswohnung sind mit einer zeitgemäßen **ABUS-Sicherheitsanlage** ausgestattet – ein perfektes Zusammenspiel von Tradition und Schutz.



Belle Époque

von 1890

Grundriss

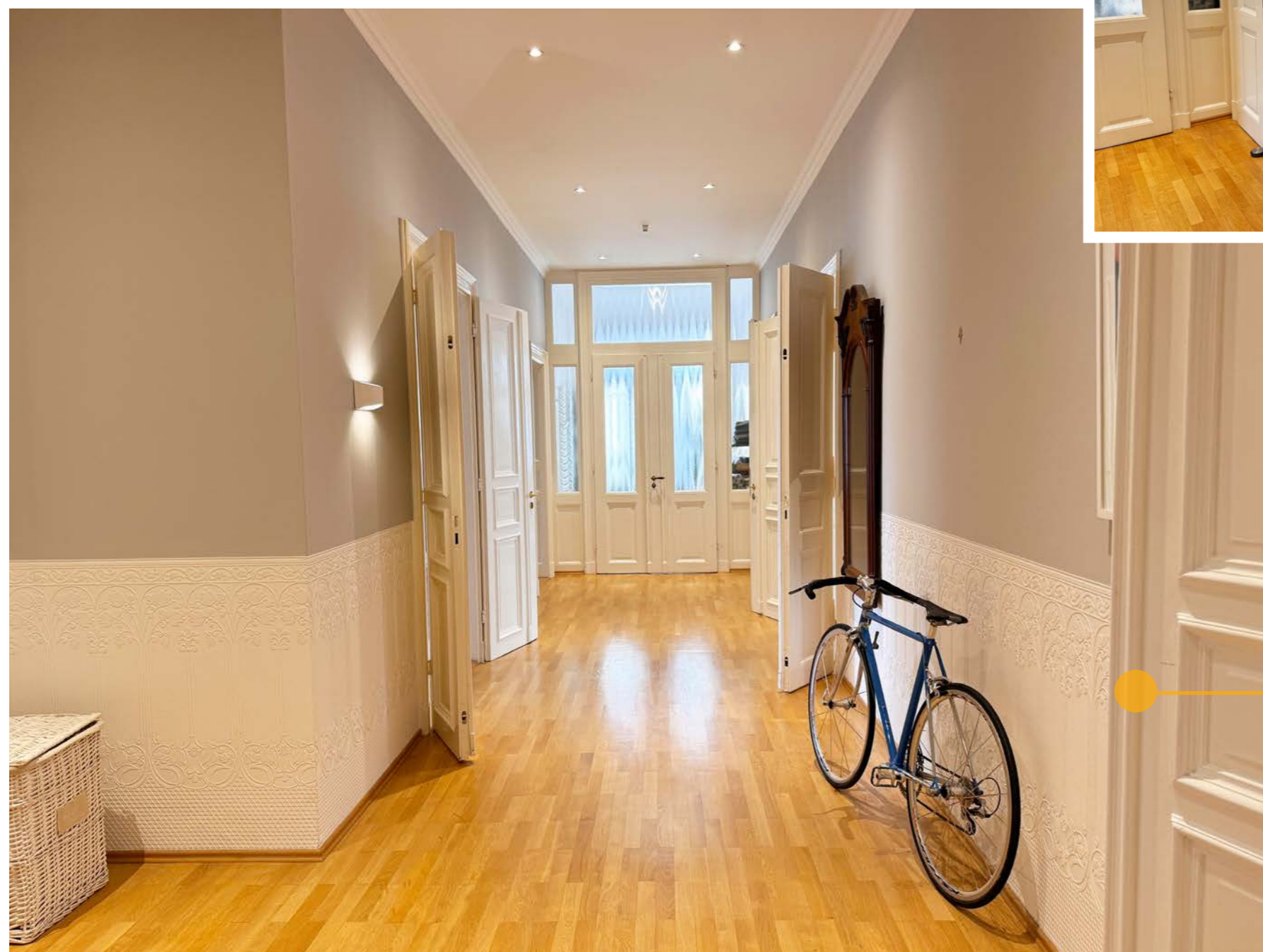


- | | | | |
|---|---|----|--------------------------|
| 1 | Eingang und Flur | 6 | Badezimmer |
| 2 | Ankleide | 7 | Gäste-WC |
| 3 | Zimmer I (Schlafzimmer mit Zugang zur Ankleide) | 8 | Zimmer IV (Schlafzimmer) |
| 4 | Zimmer II (Wohnzimmer) | 9 | Küche/Essen |
| 5 | Zimmer III (Büro oder Kinderzimmer) | 10 | Balkon |

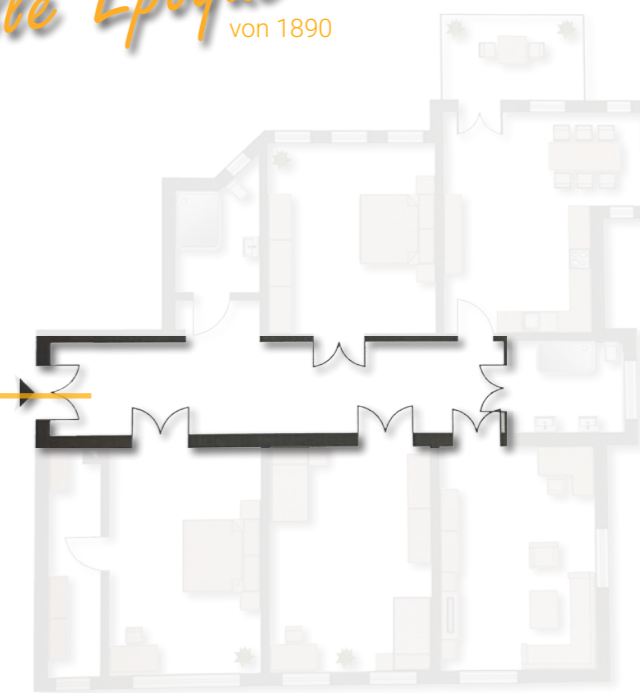
Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Der großzügige Flur dieser außergewöhnlichen Eigentumswohnung besticht durch seine charakteristischen Details aus der Bauzeit. Besonders auffällig sind die imposanten **Doppelflügeltüren**, die den typischen Stil des Baujahrs widerspiegeln, sowie die **hohen Decken**, die dem Raum eine luftige Weite verleihen. Das gesamte Wohnambiente wird durch

den edlen **Eichenparkettboden** geprägt. Im vorderen Teil der Immobilie wurde der originale Fußboden aufwendig restauriert, während im restlichen Bereich ein **stilgerechter Fischgrätparkett** verlegt wurde, der das historische Flair harmonisch ergänzt und den zeitlosen Charme der Wohnung unterstreicht.



Belle Époque
von 1890

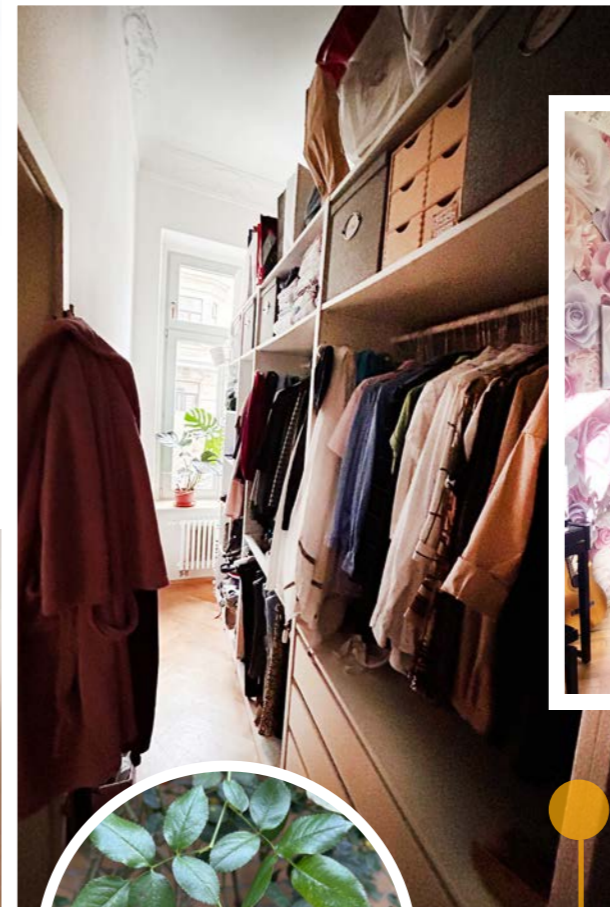


Grundriss: 13,31 m x 2,34 m = 31,15 m²

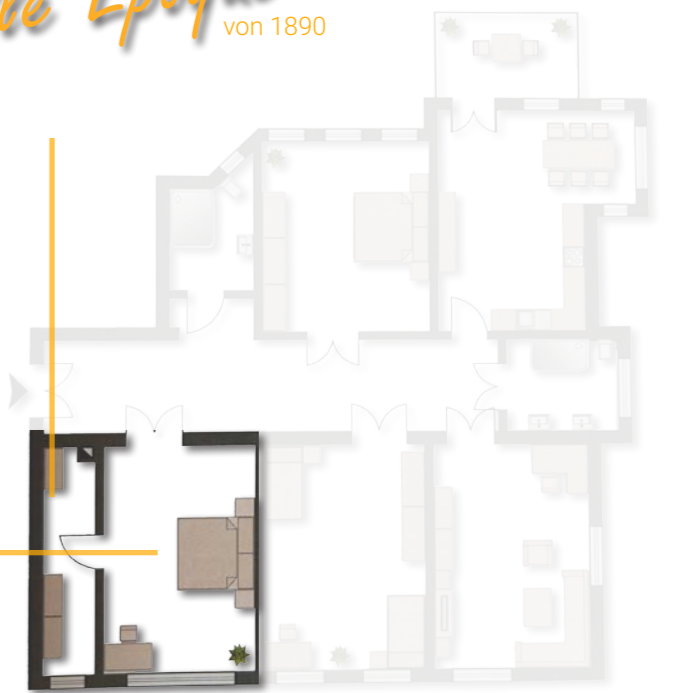
Persönlicher Rückzugsort: Schlafzimmer mit Ankleideraum

Obwohl die gesamte Wohnung unmöbliert verkauft wird, bietet der Schlafbereich die perfekte Grundlage für persönliche Akzente. Was könnte schöner sein, als im Bett ein gutes Buch zu lesen oder sanften Klavierklängen zu lauschen? Der Schlafbereich wird so zu einem individuellen Rückzugsort, der Entspannung

und Wohlbefinden fördert. Besonders angenehm ist der **angrenzende Ankleideraum**, der unauffällig durch eine Schranktür verdeckt wird. So bleibt der Raum aufgeräumt und bietet gleichzeitig ausreichend Stauraum für Ihre persönliche Garderobe – ideal für eine harmonische Atmosphäre in Ihrem neuen Zuhause.



Belle Époque
von 1890



Grundriss: 5,85 m x 1,30 m = 7,61m²
Grundriss: 5,86 m x 4,14 m = 24,26 m²



Exklusive Lage im Herzen des Waldstraßenviertels

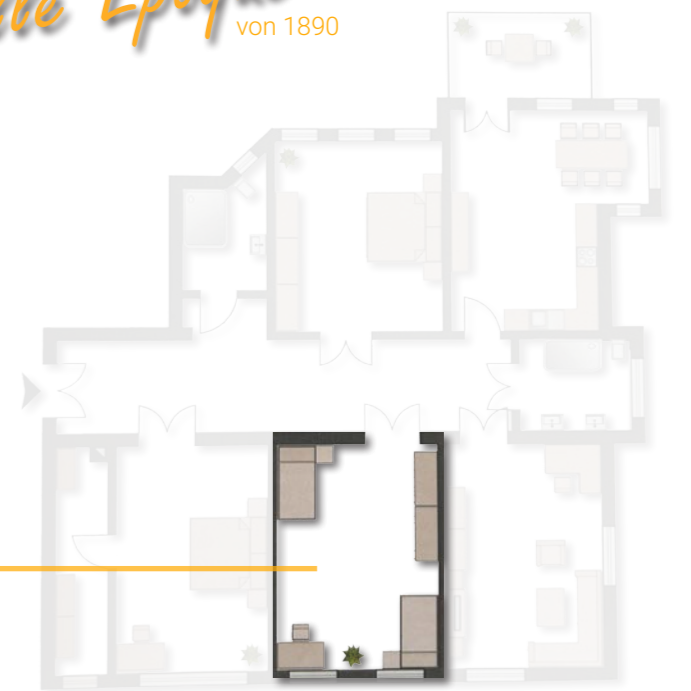
Die Immobilie auf der Hinrichsenstraße 16 liegt im gefragten **Waldstraßenviertel** und ist nur wenige Gehminuten von der **Leipziger Innenstadt** entfernt. Dieses Viertel zeichnet sich durch seine beeindruckende Gründerzeit-Architektur und seine lebendige Mischung aus kleinen Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten aus. **Die Wohnung befindet**

sich zudem direkt am Rosental, einem weitläufigen Park, der für seine idyllischen Grünflächen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

Diese besondere Lage vereint urbanes Leben mit direktem Zugang zur Natur und macht die Immobilie besonders attraktiv.



Belle Époque
von 1890



Grundriss: 5,88 m x 4,00 m = 23,52m²

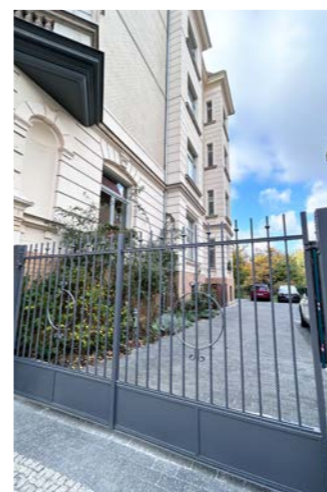
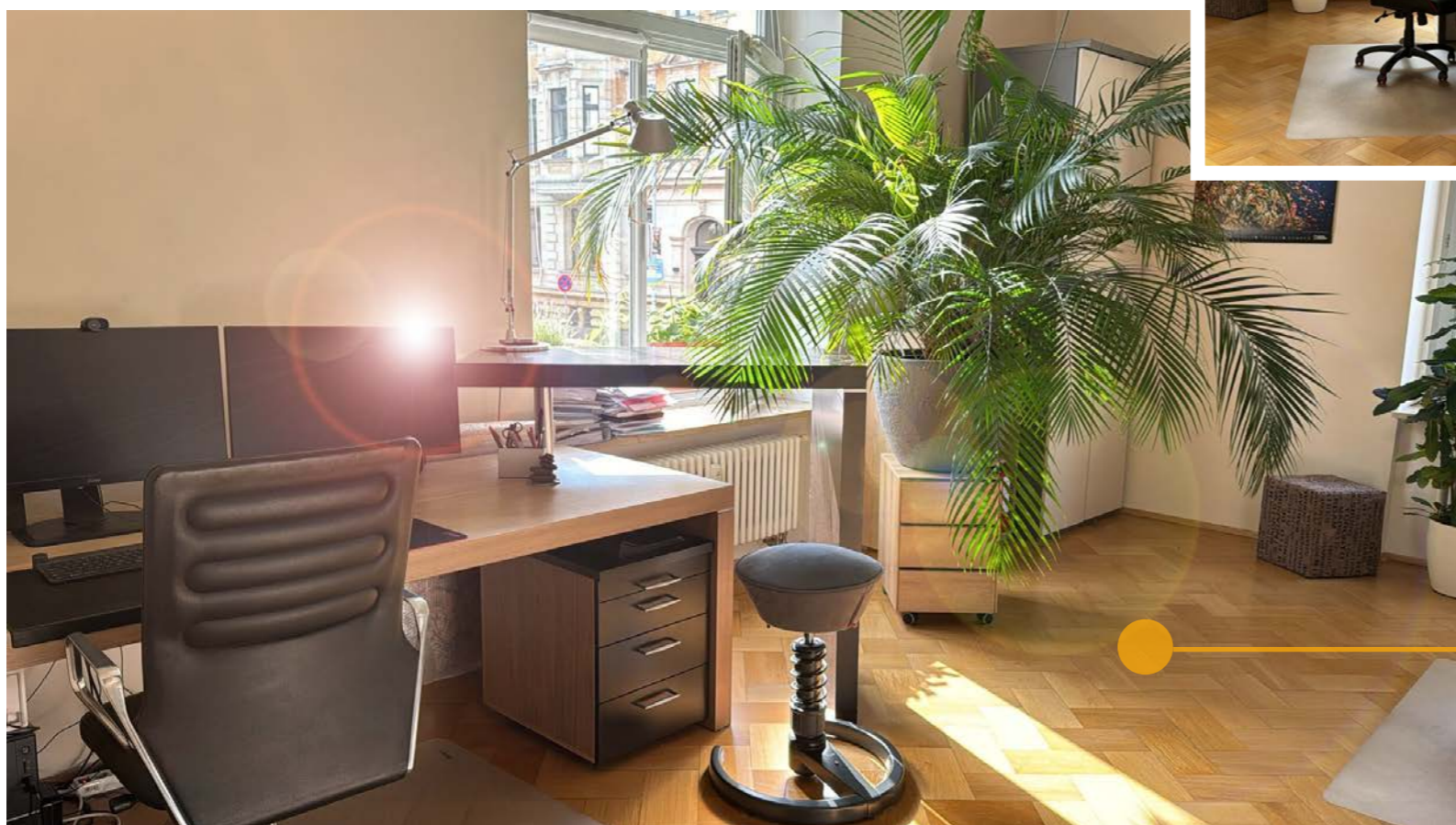
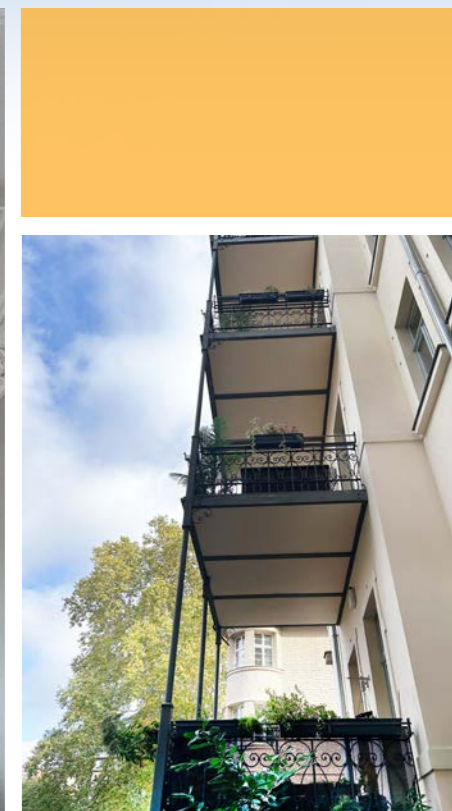
Exzellenter Zustand dank nachhaltiger Investitionen

In den letzten vier Jahren wurden an dieser Immobilie umfassende Maßnahmen ergriffen, die keinen Sanierungsstau aufweisen.

- **Neue Gasheizung:** Eine moderne Heizungsanlage sorgt für effiziente Wärme.
- **Neuer Fahrstuhl:** Der Einbau eines neuen Fahrstuhls verbessert die Zugänglichkeit und den Komfort für alle Bewohner.
- **Kunstvoll gestaltetes Treppenhaus:** Das Treppenhaus wurde liebevoll im Originalzustand gesetzt und bewahrt den eleganten Jugendstil-Charme.

- **Instandsetzung der historischen Eingangstür:** Diese Maßnahme betont den einzigartigen Charakter des Gebäudes.
- **Neues Hoftor in Schmiedeoptik:** Das stilvolle Hoftor schützt das Anwesen vor unbefugtem Zutritt und fügt sich harmonisch in die historische Fassade ein.

Diese Investitionen verdeutlichen das Engagement der Eigentümergemeinschaft, den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und in einem erstklassigen Zustand zu halten.



Belle Époque
von 1890

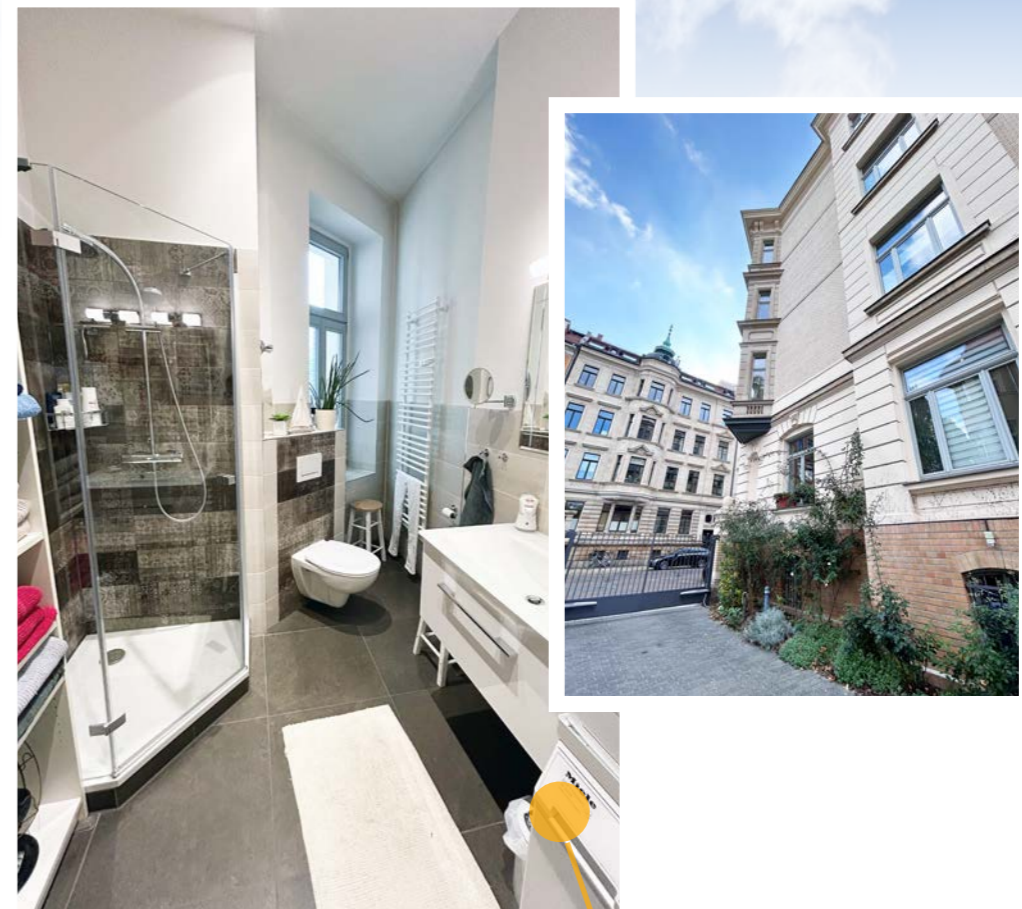
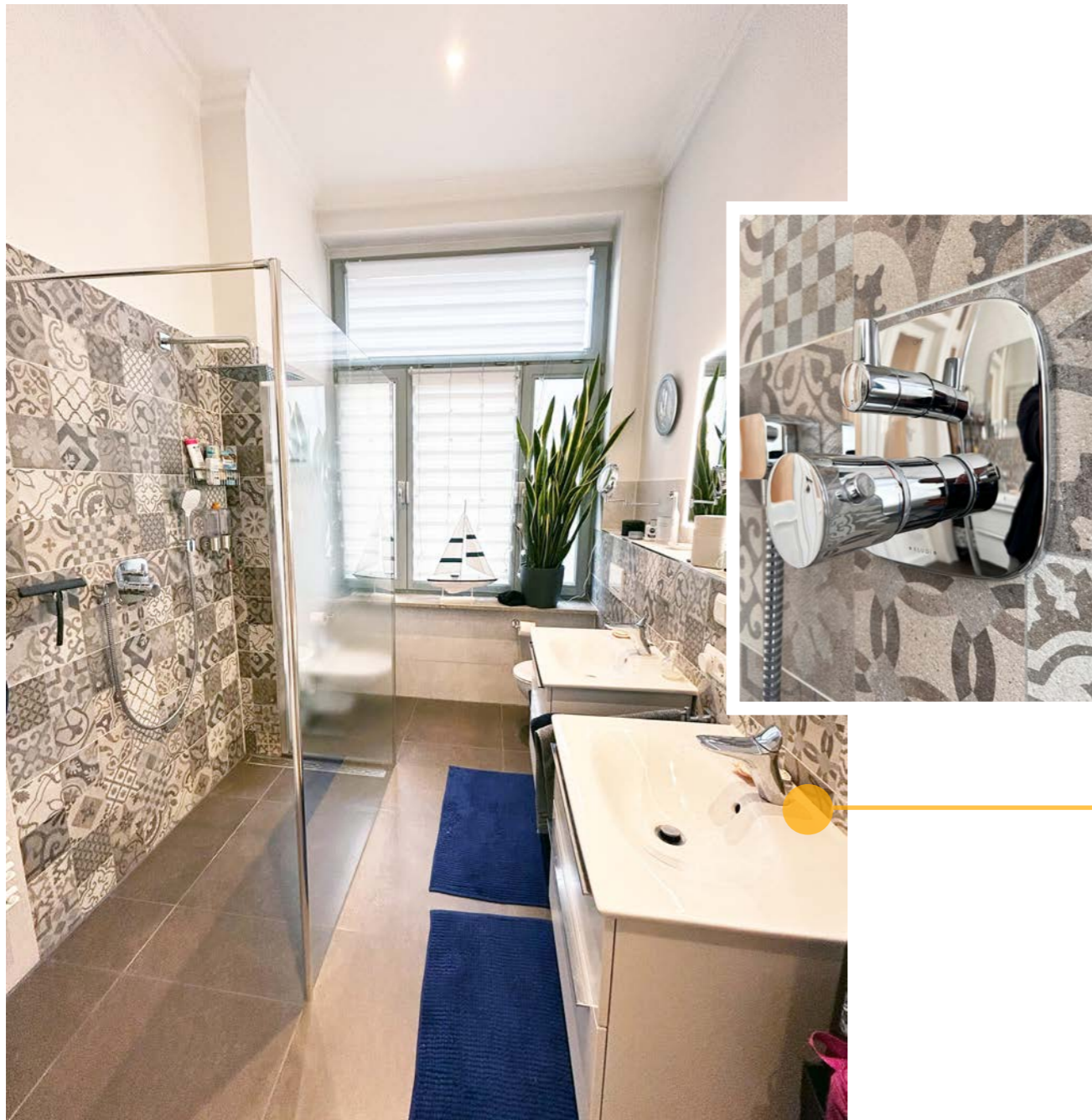


Grundriss: 4,97 m x 4,85 m = 24,10 m²

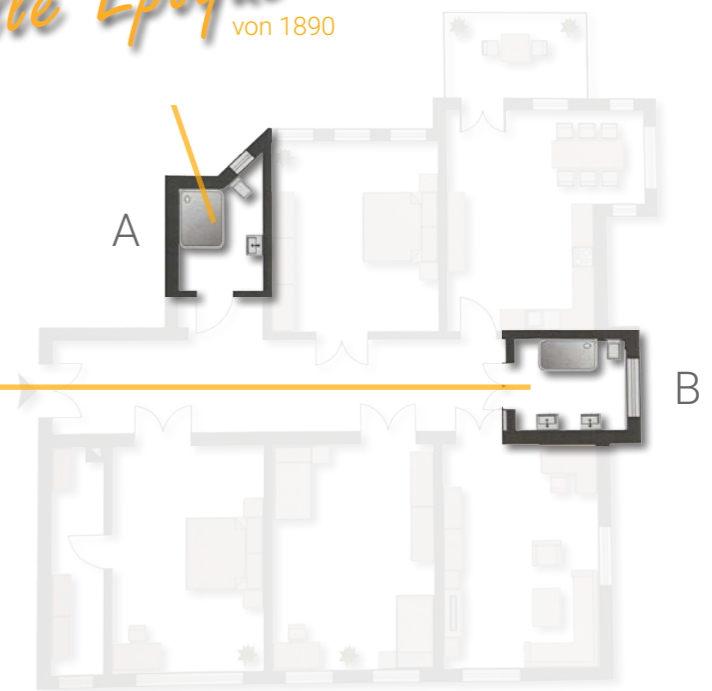
Funktionalität und Eleganz: Bäder im neuen Glanz

Die **Modernisierung der beiden Bäder** in dieser Immobilie wurde sorgfältig umgesetzt. Neben der Erneuerung der **Wasserleitungen** und **Abflüsse** wurden auch die **Elektroinstallationen** modernisiert. Das Ergebnis ist ein modernes Ambiente, das harmonisch mit dem klassischen Stil der Wohnung kombiniert wird. Hochwertige Materialien, stilvolle Armaturen und

geschmackvolle Fliesen machen die Bäder sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend. Diese gelungene Verbindung von **zeitgemäßer Ausstattung** und historischem Flair verwandelt die Bäder in ein wahres Wohlfühlparadies, das den Charme der gesamten Immobilie unterstreicht.



Belle Époque
von 1890



Grundriss A: 3,75 m x 2,12 m = 7,95 m²

Grundriss B: 3,63 m x 2,21 m = 8,02 m²

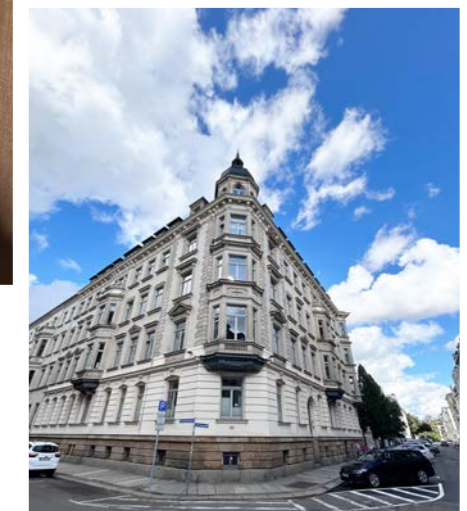
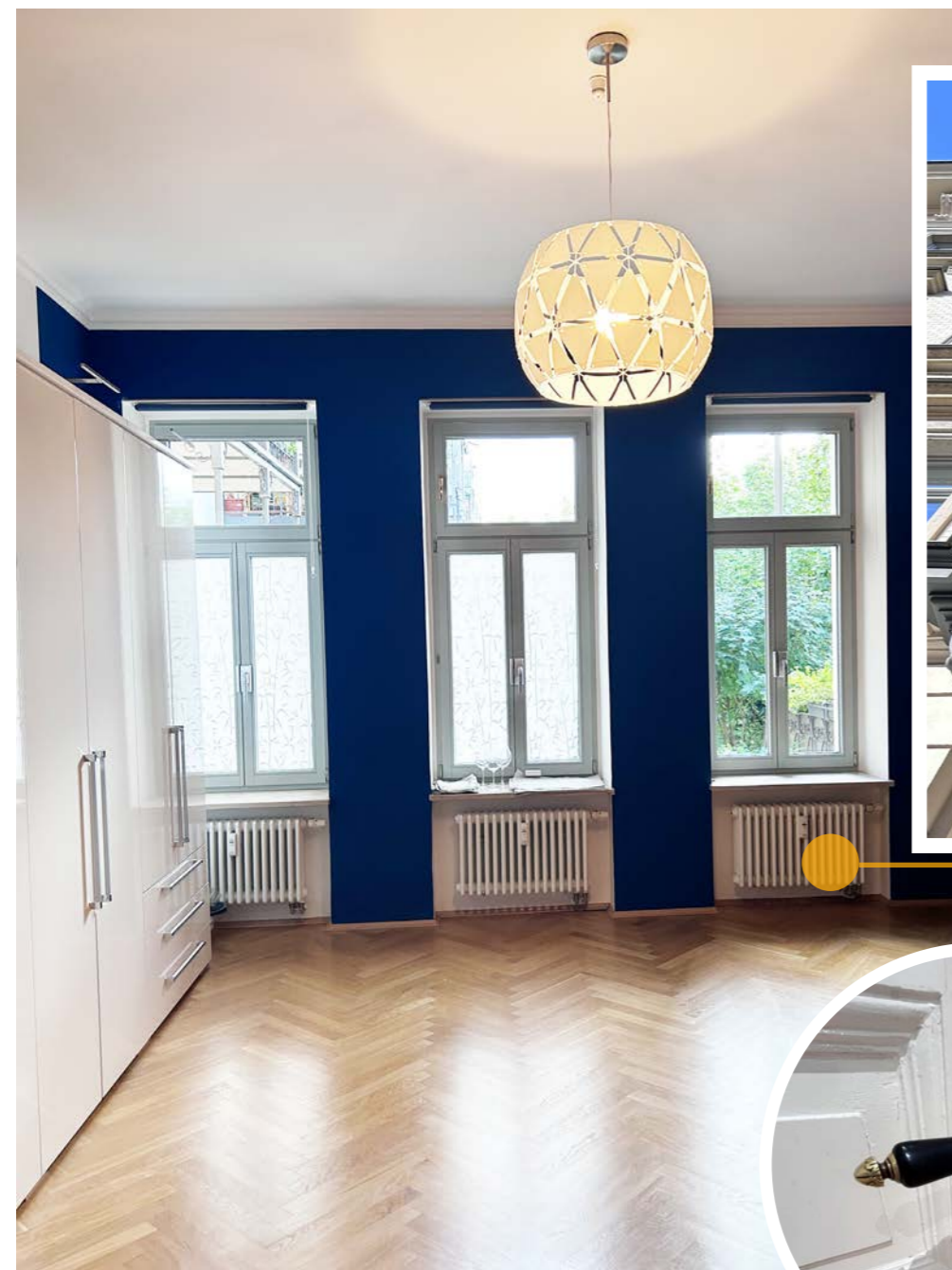
Flexibles Wohnen: Ideal für Familien, Homeoffice oder WG

Das vierte Zimmer dieser Wohnung liegt ruhig zum Hof und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Mit drei großen Fenstern ist es lichtdurchflutet und schafft eine freundliche Atmosphäre.

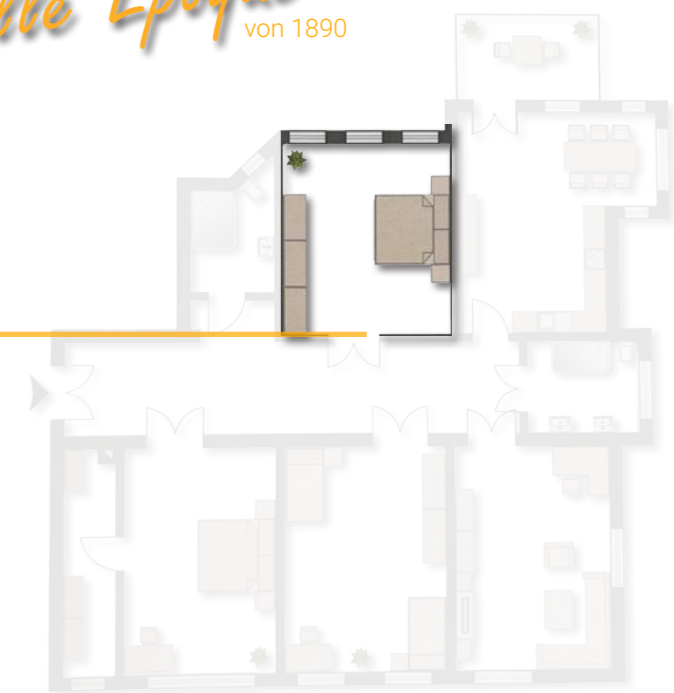
Die Nutzungsmöglichkeiten der gesamten Wohnung sind vielfältig: sei es für **eine Familie**, als **Kombination aus Wohnen**

und Arbeiten oder für eine **Wohngemeinschaft**. Dank des neuen Fahrstuhls, der direkt vom Hof aus erreichbar ist, ist die Wohnung **barrierefrei** zugänglich.

Dies erhöht den Komfort und die Zugänglichkeit und macht die Wohnung ideal für Menschen jeden Alters sowie für Menschen mit Beeinträchtigungen.



Belle Époque
von 1890



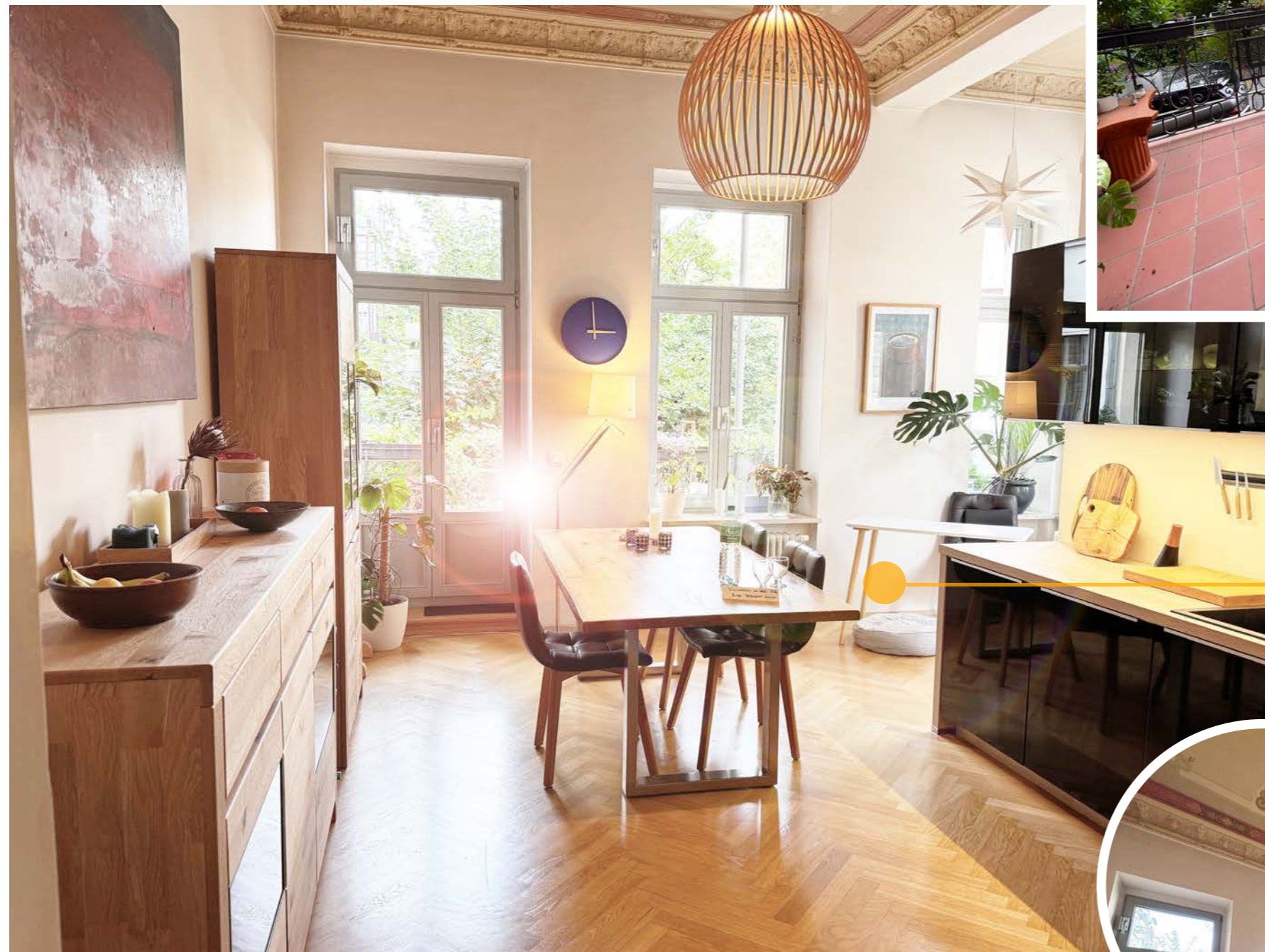
Grundriss: 5,88 m x 4,48 m = 26,34 m²



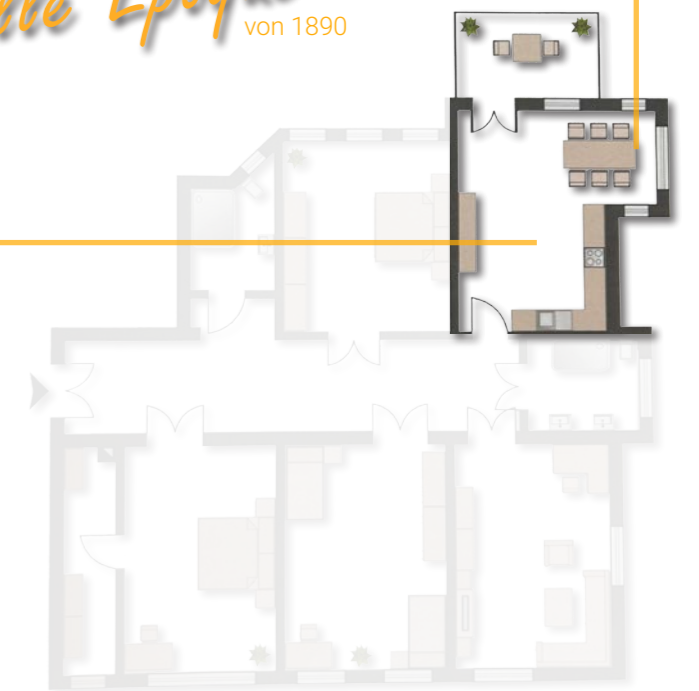
Herzstück Küche: Eichen-Fischgrätparkett und Deckenmalerei

Das Herzstück dieser Wohnung ist die **großzügige Küche** mit dem einladenden **Essbereich** und dem direkten **Zugang zum großen Balkon**. Der prachtvolle Stuck und die kunstvoll **restaurierte Deckenmalerei**, die von einem erfahrenen Kunstmaler wiederhergestellt wurde, schaffen ein beeindruckendes Flair.

Das **Eichen-Fischgrätparkett** und die Deckenmalerei lassen den Raum gemütlich wirken und tragen zur harmonischen Atmosphäre bei. Der großzügige Freisitz des Balkons lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Bei der Übergabe ist die Küche bereits ausgebaut, sodass Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen können.



Belle Époque von 1890



Grundriss: 5,85 m x 4,19 m = 24,51m²

Exklusiv zum Verkauf: Historisches Meisterwerk mit Seele

Was für eine außergewöhnliche Immobilie – ein echtes **Belle-Époque-Juwel**, das seinen Glanz der „schönen Epoche“ bis heute bewahrt hat. Es ist bewundernswert, wie dieses Kleinod trotz der Herausforderungen der Zeit zu einem wahren Schmuckstück geblieben ist. Großer Dank gilt insbesondere Irma Emilie Eberhardt, die am 04.12.1943

während des Bombenangriffs der britischen Luftwaffe mutig die dritte Etage alleine gelöscht hat, sowie dem beständigen Einsatz der Eigentümergemeinschaften der letzten Jahrzehnte. **Nun steht ein Teil dieser eindrucksvollen Geschichte zum Verkauf, und Sie haben die Möglichkeit, an diesem Ort Ihre eigene Geschichte weiterzuschreiben.**

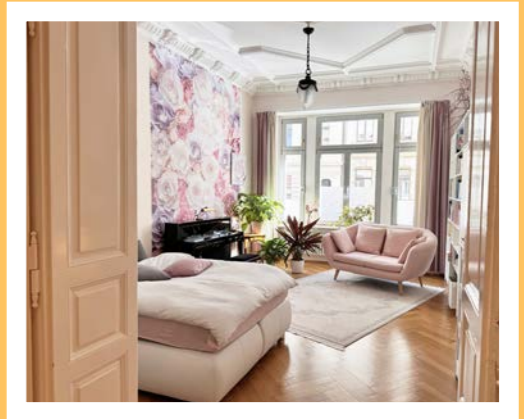


□ Eigentumswohnung 895.000 €

Wohnfläche: 181,50 m²
Zimmer: 4 + 1 Ankleideraum
Badezimmer: 2
Balkon: ✓
Aufzug: ✓
Keller: ✓

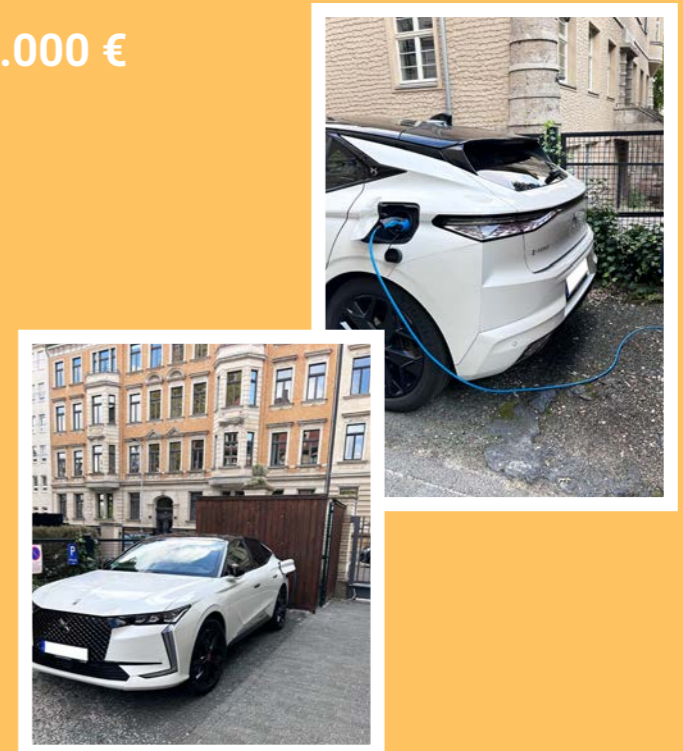
Etagenanzahl: 4
Wohnungstyp: Hochparterrewohnung

Hausgeld: 732 €
Letzte Modernisierung: 2017



□ Stellplatz 34.000 €

Sie haben die einmalige Gelegenheit, den **sehr seltenen freistehenden Stellplatz** im begehrten Waldstraßenviertel zu erwerben. Der Stellplatz auf dem durch ein Tor gesicherten Hof ist mit einem eigenen **Stromanschluss** ausgestattet und bietet Ihnen exklusiven und sicheren Zugang – ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten in dieser gefragten Lage.



□ Gewerbefläche 112.000 €

Nutzfläche: 60 m²
WC: 1
Flächentyp: Souterrain

Weitere Infos auf Anfrage!





Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine Besichtigung! Sie erreichen mich mobil unter: **0170 821 688 0** oder **h16_leipzig@olivernoll.com**

+++ Provisionsfrei ohne Makler +++

+++ Provisionsfrei ohne Makler +++