

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Charmante 2-Raum-Wohnung mit Balkon, Einbauküche und TG in idyllischer Lage von Lindenthal



Objekt-Nr. OM-290386

#### Wohnung

Vermietung: **680 € + NK**

Ansprechpartner:  
Oliver Breitbach

An der Windmühle 77  
04158 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der modernen 2-Raum-Wohnung "An der Windmühle 77" in dem malerischen Ortsteil Lindenthal, Leipzig. Gelegen im 1. Obergeschoss, bietet diese Immobilie neben einem einladenden Flur ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, ein komfortables Schlafzimmer, eine separate Küche mit Fenster sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Ein besonderes Highlight ist der geräumige Balkon, der mit seiner Aussicht auf die gepflegte Grünanlage zum Verweilen einlädt. Die Wohnung verfügt zudem über einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, einen abschließbaren Kellerraum sowie einen bequemen, bodengleichen Tiefgaragenstellplatz. Die umfangreiche Modernisierungen im Jahr 2023 hat sowohl die Funktionalität als auch die Ästhetik der Wohnung beträchtlich verbessert, wodurch ein außergewöhnlich angenehmes Wohnambiente geschaffen wurde.

## Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich durch eine ansprechende Ausstattung aus, die durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auf ein neues Niveau gehoben wurde:

- Helle, freundliche Räume dank großzügiger Fensterflächen
- Separate Küche mit Fenster und moderner Einbauküche (in Mietpreis enthalten)
- Geräumiges und attraktiv geschnittenes Wohnzimmer
- Ruhiges und komfortables Schlafzimmer
- Nach Westen ausgerichteter, großer Balkon, der einen herrlichen Platz im Freien bietet und zu entspannten Stunden einlädt
- Hochwertige und moderne Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Neue, moderne Türen, die das zeitgemäße Design unterstreichen
- Abschließbarer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Eigener Tiefgaragenstellplatz für bequemes Parken
- Außenrollläden an allen Fenstern
- Eigener Waschmaschinenanschluss im Gemeinschaftswaschraum

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

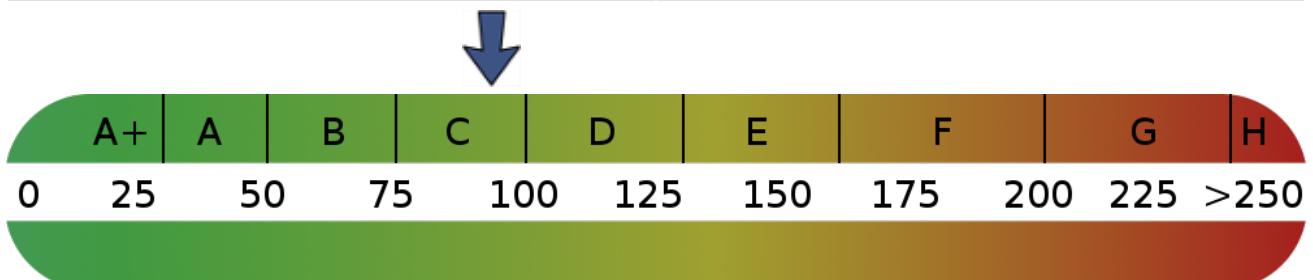
Die Wohnung befindet sich in einer besonders begehrten Wohnlage in Leipzig-Lindenthal, einem Stadtteil, der sich durch seine ruhige und grüne Umgebung auszeichnet. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen, Wäldern und insbesondere zum Schladitzer See bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Gleichzeitig ist die Leipziger Innenstadt in nur ca. 20-30 Minuten erreichbar, was die Lage sowohl für Naturliebhaber als auch für Stadtmenschen ideal macht. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und lokale Infrastruktur sind in Lindenthal fußläufig erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnzimmer



Bsp. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bsp. Schlafzimmer



Bsp. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

An der Windmühle 77 in 04158 Leipzig / WE 06



Grundriss