

Exposé

Wohnung in Leipzig

3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon – ideal für Eigennutzer



Objekt-Nr. OM-354922

Wohnung

Verkauf: **332.000 €**

Ansprechpartner:
Ruben Ulici

Abnaundorfer Str.
04347 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	366 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist perfekt für Eigennutzer, Paare oder Familien, die in ein dauerhaftes Zuhause in Leipzig ziehen wollen. Es wurde 2021 renoviert und zeigt ein einfaches, gut durchdachtes Gestaltungskonzept, das modernen Wohnkomfort mit dem Charakter eines Altbaus verbindet. Beim Betreten fallen der Fischgrätparkett und die hohen Decken auf. Große Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine ruhige, angenehme Atmosphäre. Erhaltene Altbaulemente wie Holztüren und ein Balkon mit Blick ins Grüne ergänzen das klare Gesamtbild.

Im Flur führt eine schlichte Lofttür in den offenen Wohnbereich. Sie sorgt für Transparenz und ein luftiges Raumgefühl. Die offene Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung – ein praktischer Ort zum Kochen und Zusammensein. Die Küche ist modern ausgestattet und verfügt über hochwertige Markengeräte.

Im Badezimmer schaffen Microzement, eine freistehende Badewanne und einfache Armaturen eine schlichte und angenehme Stimmung. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Ein großer, trockener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Das denkmalgeschützte Gebäude verfügt über ein gepflegtes Treppenhaus, das den einfachen Altbaucharme unterstreicht. Die überwiegend aus Eigentümern bestehende Hausgemeinschaft sorgt für ein ruhiges und ordentliches Wohnumfeld.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Highlights auf einen Blick:

- Freiwerdend: Perfekte Gelegenheit für Eigennutzer
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten im Verkaufspreis inbegriffen
- Nah am Alltag – Bäcker, Cafés, Supermarkt und Apotheke in fußläufiger Entfernung
- ÖPNV-Anbindung – Bus & Bahn in wenigen Minuten erreichbar
- Fischgrätparkett, Stuckdecken & Lofttür für stilvolle Akzente
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit freistehender Wanne & Microzement
- Gäste-WC
- Großer, trockener Kellerraum
- Denkmalgeschütztes Haus mit wunderschönem Altbautreppenhaus
- Optional komplett möbliert – für einen sofortigen Einzug

Lage

Eingebettet im grünen Herzen Leipzigs liegt diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung in Abnaundorf – einem Stadtteil, der historische Eleganz mit modernem Lebensstil verbindet. Die Straße direkt vor dem Objekt wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und trägt nun zusätzlich zur hochwertigen Wohnqualität bei. Eingebettet in eine ruhige Villenlage mit viel Grün, nahe dem Abnaundorfer Park und dem Baggersee – ideal für Erholung im Alltag bei gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt.

Abtnaundorf ist ein Ort für Menschen, die Ruhe und Natur lieben, aber nicht auf das städtische Leben verzichten möchten. Der nahegelegene Abtnaundorfer Park lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Momenten im Grünen ein. In fußläufiger Umgebung finden Sie Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie das charmante Villenviertel rund um das Abtnaundorfer Schloss. Die hervorragende Anbindung durch den ÖPNV runden das attraktive Gesamtbild ab – in nur 7 Minuten mit dem Auto oder 15 Minuten mit der Bahn sind Sie im Zentrum von Leipzig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Balou



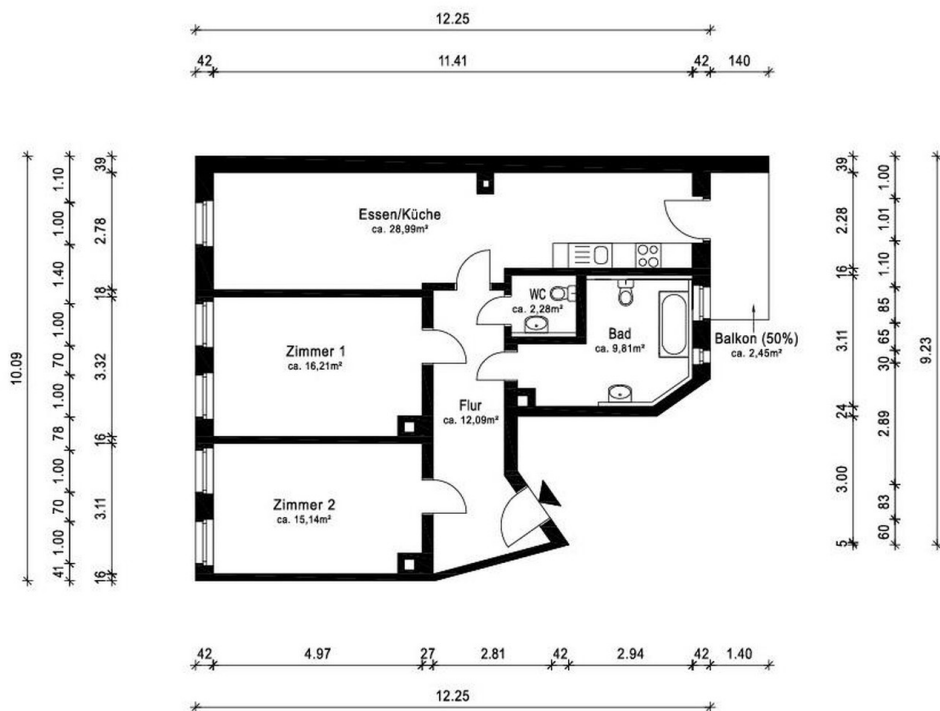
Treppenhaus Eingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Flur	12,09 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	9,61 m ²
Essen/Küche	28,99 m ²
Zimmer 1	16,21 m ²
Zimmer 2	15,14 m ²
Balkon (50%)	2,45 m ²

Insgesamt 86,97 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.