

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**Provisionsfrei - Neubau 2-Zimmer-Wohnung | vermietet**  
**| Energieeffizienz A+ | Hochwertig**



Objekt-Nr. OM-410971

### Wohnung

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Sören

Shakespearestraße 48  
04107 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2024
Etagen	6
Zimmer	2,00
Wohnfläche	51,23 m²
Energieträger	Erdwärme
Hausgeld mtl.	46 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

English version below.

Attraktiv vermietet, modern ausgestattet, erstklassig gelegen – diese Eigentumswohnung in der beliebten Südvorstadt vereint stabile Rendite mit hochwertigem Wohnkomfort.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt von privat – ohne Makler.

Die Einheit ist aktuell zu einer überdurchschnittlich attraktiven Miete vermietet und bietet damit eine unmittelbar wirksame, sichere Kapitalanlage. Gleichzeitig überzeugt die Wohnung durch ihre moderne Architektur, nachhaltige Energieeffizienz und ihre gefragte Lage im Herzen von Leipzig.

Die hochwertige Neubauwohnung im 3. Obergeschoss bietet auf 51m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei hellen Zimmern, einem stilvollen Badezimmer, einem praktischen Hauswirtschaftsraum und einem großzügigen Westbalkon, der zu entspannten Abendstunden einlädt.

Die Highlights dieser Wohnung

- Innovatives Energiesystem: Erdwärme & Passivkühlung – extrem niedrige Nebenkosten
- Dreifach-Isolierverglasung für starken Schallschutz und hohe Energieeffizienz
- Moderne Einbauküche inkl. Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierfach, Ofen & Herd
- Große West-Loggia mit Sonne am Nachmittag & Abend
- Bodentiefe Fenster für maximalen Lichteinfall
- Fußbodenheizung für angenehmes, gleichmäßiges Raumklima
- Deckenspots im Bad und Eingangsbereich für stilvolle Lichtakzente
- Elektrische Außenjalousien für Komfort & Privatsphäre
- Videosprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Kellerabteil als praktischer Stauraum
- Fahrradstellplätze – perfekt für die fahrradfreundliche Südvorstadt
- Carsharing im Objekt – flexible Mobilität direkt vor der Tür
- Abgeschlossenes Grundstück für zusätzliche Ruhe & Sicherheit

Die nachhaltige Bauweise, kombiniert mit Erdwärme und Passivkühlung, sorgt für außergewöhnlich niedrige Betriebskosten – ein starkes Argument sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivische Eigennutzer.

\* English \*

Attractively rented, modern in design, and perfectly located – this apartment in the popular Südvorstadt offers both secure returns and contemporary living comfort.

The sale is commission-free, directly from the owner – with no agent involved.

The property is currently rented at an excellent rental rate, providing immediate, stable income and making it a compelling investment opportunity. The apartment's modern architecture, sustainable energy concept, and prime location in the heart of Leipzig make it also appealing if you wish to live there yourself.

Situated on the 3rd floor, this high-quality new-build apartment offers 51m<sup>2</sup> of well-designed living space with two bright rooms, a stylish bathroom, a practical utility room, and a spacious west-facing balcony ideal for relaxed evenings outdoors.

## Key Highlights

- Innovative energy system: geothermal heating & passive cooling – exceptionally low operating costs
- Triple-glazed windows for excellent sound insulation and energy efficiency
- Fully fitted kitchen including dishwasher, fridge, freezer, oven & stove
- Large west-facing balcony with afternoon and evening sun
- Floor-to-ceiling windows for abundant natural light
- Floor heating for consistent comfort
- Ceiling spotlights in the bathroom and entrance for elegant lighting
- Electric external blinds for convenience & privacy
- Video intercom system for enhanced security
- Basement storage room for added utility
- Bicycle parking – ideal for the bike-friendly Südvorstadt
- On-site car-sharing – mobility without owning a car
- Fenced property for extra privacy & security

The combination of geothermal heating, passive cooling, and high-quality construction ensures remarkably low running costs, making this property an excellent choice for investors and prospective owner-occupiers alike.

## 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, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## 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 Stadtlair 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.

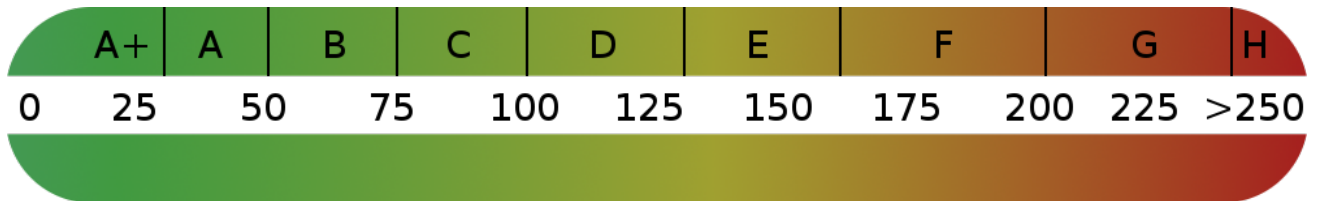
Another advantage of this central location is the excellent accessibility to all essential amenities. Supermarkets, schools, daycare centers, pharmacies, and public transport connections are all within walking distance. This outstanding infrastructure makes the neighborhood especially attractive for 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

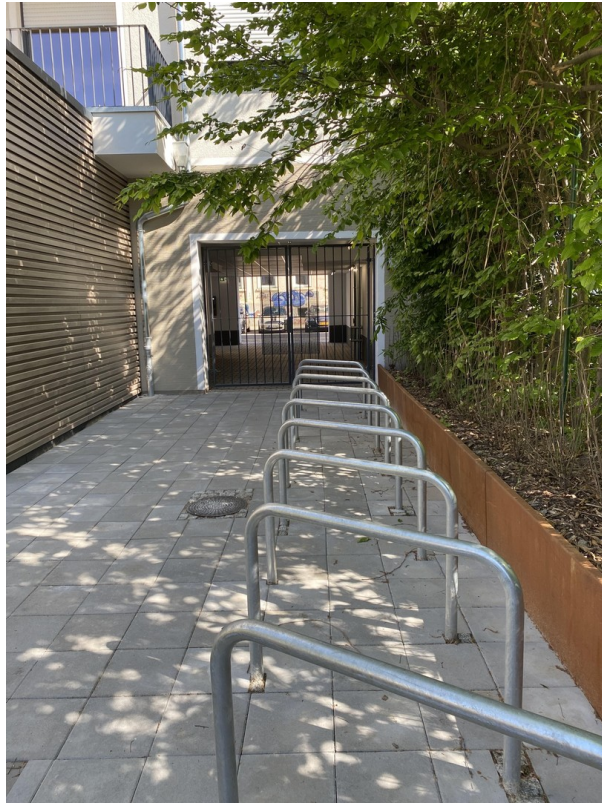


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / entry hall

# Exposé - Galerie



Freisprechanlage / intercom



# Exposé - Galerie

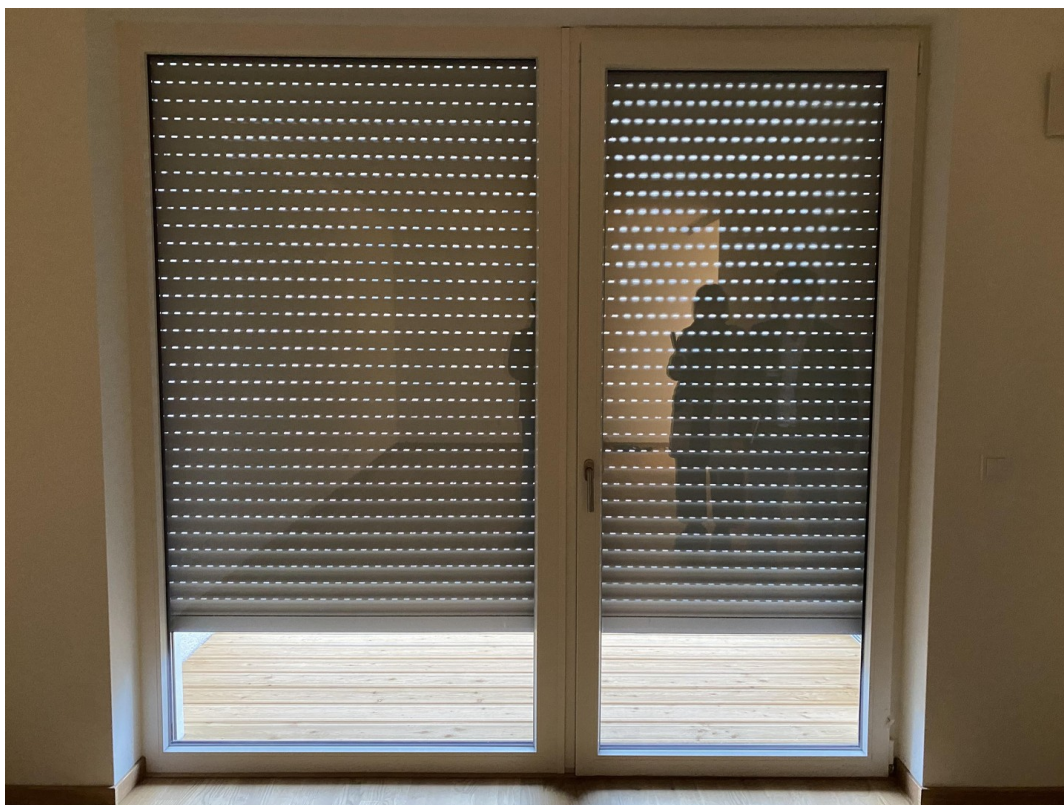




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Bedroom



Schlafzimmer / Bedroom



Schlafzimmer / Bedroom

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



HWR / utility room



Fahrradraum / Bike storage

# Exposé - Galerie



Fahrradraum / Bike storage



Kellerabteil / Storage space



# Exposé - Galerie



Hauseingang /Building entrance



Treppenhaus / Stairs

# Exposé - Grundrisse




## 3. OBERGESCHOSS WOHNUNG

# 20

### WOHNFLÄCHE

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

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

