

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Ihre neue 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Mittelpunkt Leipzigs neben der KarLi



Objekt-Nr. OM-413530

#### Wohnung

Verkauf: **191.520 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Kassel

04107 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	46,30 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung in der Hohen Straße 24 ist eine echte Entdeckung – eine seltene Gelegenheit in einem der begehrtesten Viertel Leipzigs, nur ein paar Schritte von der lebendigen KarLi entfernt und dennoch angenehm ruhig nach hinten herausgelegen. Die Straße selbst hat genau diese Mischung, die man sich im Leipziger Süden wünscht: eine Kita, einen Bäcker, kleine Cafés, freundliche Nachbarschaft – pulsierendes Leben vor der Haustür, aber in der Wohnung selbst eine wunderbar aufregende Ruhe. Schon beim Ankommen spürt man, dass hier etwas Besonderes entsteht: ein gepflegter Neubau, eine harmonische Atmosphäre, freundliche Menschen und ein Wohnumfeld, das sofort ein Gefühl von Zuhause auslöst.

Im 2. Obergeschoss erwartet Sie eine frisch sanierte Wohnung, die nach einer liebevollen, hochwertigen Komplettmodernisierung nun im Erstbezug bereitsteht. Auf rund 46 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohngefühl, das durch seine Klarheit, Eleganz und Wärme beeindruckt. Die Sanierung spürt man in jedem einzelnen Detail: glatte, ruhige Wandflächen, durchgängig verlegtes Parkett – sogar in der Küche –, Hamburger Sockelleisten, hochwertige, neu eingesetzte Stiltüren und perfekt gesetzte Einbauspoils, die dem Raum einen modernen, ruhigen Rhythmus verleihen. Ergänzt wird das Ganze durch elektrische Jalousien, die sowohl Komfort als auch Privatsphäre elegant verbinden.

Der große Wohn- und Schlafbereich mit mehr als 24 m<sup>2</sup> ist das Herzstück dieser Wohnung. Lichtdurchflutet, offen, wunderbar gestaltbar und mit genau der Großzügigkeit, die man heute so selten findet. Von hier aus gelangt man auf den überdachten Balkon, der mit einem edlen Teakholz-Belag gestaltet wurde und sich wie ein kleiner Rückzugsort im Grünen anfühlt. Der Blick ist freundlich, ruhig, geschützt – ein Platz für entspannte Abende, ein gutes Glas Wein oder einen ruhigen Start in den Tag.

Die separate Küche ist ein besonderes Highlight. Hell, angenehm proportioniert, mit hochwertigem Parkett und elektrischer Jalousie – ein eigener Raum, der Kochen wieder zu etwas Gemütlichem macht. Hier findet eine moderne Küchenzeile ebenso Platz wie ein kleiner Frühstücksbereich.

Das komplett erneuerte Bad ist ein weiterer Beweis für die Qualität der Sanierung: moderne, geschmackvolle Fliesen, eine schöne Badewanne, hochwertige Armaturen und ein Handtuchheizkörper, der den Raum warm und einladend wirken lässt. Der großzügige Flur verbindet alles miteinander – offen, klar, mit genug Raum für Garderobe, Konsole oder dekorative Akzente.

Ein besonderer Pluspunkt ist der Tiefgaragenstellplatz – im Leipziger Süden kaum zu finden und ein echter Gewinn für den Alltag. Kein Suchen, kein Stress, einfach entspannt ankommen.

Diese Wohnung bündelt alles, was das Wohnen im Leipziger Süden so besonders macht: die Nähe zur KarLi, die Vorteile eines pulsierenden, lebendigen Viertels, die Ruhe des rückwärtigen Bereichs, die Qualität der Ausstattung, die Ästhetik eines Neubaus und die seltene Kombination aus separater Küche, großem Wohnraum, überdachtem Balkon und Tiefgarage. Alles ist neu, stimmig gestaltet und sofort bezugsbereit. Eine Wohnung, die man betritt – und in der man sich vom ersten Moment an zu Hause fühlt. Und nicht zuletzt gilt: Eine Wohnung in genau dieser Lage und Größe ist erfahrungsgemäß auch langfristig eine ausgesprochen sichere und wertbeständige Anlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Leipzig – Wachstumsstadt, Uni-Hotspot und Lebensqualitäts-Champion

Leipzig zählt zu den wachstumsstärksten Großstädten Deutschlands. Seit 2005 ist die Bevölkerung um rund 28 % gestiegen; heute leben etwa 630.000 Menschen hier. Der

anhaltende Zuzug junger Menschen, Fachkräfte und Familien macht Leipzig zu einer dynamischen Metropole mit hervorragenden Zukunftsperspektiven. In einer aktuellen EU-Studie zur Lebensqualität erreicht die Stadt Rang 4 in Europa und gilt als die lebenswerteste Stadt Deutschlands. 95 % der Einwohner zeigen sich zufrieden – ein außergewöhnlich hoher Wert, der das attraktive Wohn- und Stadtumfeld widerspiegelt.

Besonders prägend ist Leipzigs starke Hochschullandschaft. Über 40.000 Studierende sind an Universität, HTWK, HGB, Musik- und Theaterhochschule sowie zahlreichen Forschungsinstituten wie Max-Planck, Fraunhofer und UFZ eingeschrieben. Allein die Universität Leipzig zählt mehr als 30.000 Studierende. Die junge Bevölkerung sorgt für kulturelle Vielfalt, eine lebendige Szene und eine dauerhaft stabile Nachfrage nach urbanem Wohnraum – ein zentraler Faktor für den Immobilienmarkt.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich Leipzig als leistungsfähiger Standort. Große Unternehmen wie BMW, Porsche, DHL, Amazon und Siemens sichern Arbeitsplätze und ziehen weitere Investitionen an. Dank Flughafen, Autobahnkreuz und ICE-Anbindung ist die Stadt ein bedeutender Logistikknotenpunkt, an dem Industrie, Dienstleistungen und Kreativwirtschaft eng miteinander verzahnt sind.

Kulturell bietet Leipzig eine beeindruckende Mischung aus Tradition und Moderne. Gewandhausorchester, Oper, Thomaskirche und Buchmesse stehen für internationale Strahlkraft, während die Kunstszene in der Baumwollspinnerei die kreative Seite der Stadt sichtbar macht. Gleichzeitig überzeugt Leipzig durch seine grünen Oasen: der Auwald, große Parkanlagen wie der Clara-Zetkin-Park und die nahe Neuseenlandschaft sorgen für eine außergewöhnliche Freizeitqualität.

Für den Immobilienmarkt entstehen damit hervorragende Rahmenbedingungen: starkes Wachstum, wirtschaftliche Stabilität, hohe Lebensqualität und eine kontinuierlich große Studentenschaft führen zu einer konstanten Nachfrage und sehr geringen Leerstandsquoten. Fachleute sehen zusätzliches Potenzial gegenüber westdeutschen Metropolen – bei weiterhin moderatem Preisniveau.

Fazit: Leipzig kombiniert Dynamik, Lebensqualität und Zukunftssicherheit und zählt damit zu den attraktivsten Standorten für Eigennutzer wie auch für langfristige Immobilieninvestitionen.

## Lage

Zentrum-Süd – Leben am Puls der Stadt, zwischen KarLi und Park

Zentrum-Süd ist für alle, die „mittendrin“ wörtlich nehmen: nur wenige Minuten zu Fuß in die Innenstadt, gleichzeitig direkt an der berühmten Karl-Liebknecht-Straße – der KarLi –, einer der lebendigsten Straßen Leipzigs. Hier reißen sich Cafés, Bars, Restaurants, kleine Läden und kreative Konzepte aneinander und machen das Viertel zum Hotspot für Studierende, junge Paare und anspruchsvolle Stadtmenschen.

Die Bebauung ist geprägt von Gründerzeithäusern, Jugendstilfassaden und sanierten Altbauten, ergänzt durch einige jüngere Gebäude – städtisch, dicht, aber charmant. Viele Wohnungen haben hohe Decken, große Fenster und klassische Grundrisse, die perfekt für modernes Wohnen im Altbau funktionieren.

Ein riesiger Pluspunkt ist die Nähe zum Clara-Zetkin-Park mit seinen Wiesen, Spielplätzen, Teichen und der Parkbühne – einer der beliebtesten Freizeitorte der Leipziger. Einmal über die Straße, und man ist im Grünen: Joggen, Yoga im Park, mit dem Kaffee to go auf die Wiese oder Sommerabende an der Elster – all das gehört hier zum Alltag.

Für Studenten ist der Bezirk Zentrum-Süd ein Traum: Uni, HTWK, Bibliotheken und viele Institute sind bequem mit dem Rad oder der Tram erreichbar. Gleichzeitig wohnen Sie so zentral, dass Wege zum Nebenjob, ins Fitnessstudio oder ins Nachtleben kurz bleiben. Für Eltern, die für ihre Kinder kaufen, ist das Viertel ideal: ein sicheres, gut erschlossenes Umfeld, in dem sich Wohnungen hervorragend weitervermieten lassen, wenn das Studium vorbei ist.

Die Lage „Zentrum-Süd“ gehört zu den nachhaltig gefragten Innenstadtlagen Leipzigs. Durch die Mischung aus Citynähe, Park, starker Gastronomie- und Kulturszene und hoher Studentendichte ist die Nachfrage nach Wohnraum stabil hoch. In einer wachsenden Stadt wie Leipzig, die in den letzten Jahren deutlich an Einwohnern gewonnen hat, sprechen diese Faktoren klar für eine sehr gute Wertstabilität und langfristige Wertsteigerung.

Besonders für junge Menschen ist Zentrum-Süd ein strategischer Standort: Die Universität Leipzig, die HTWK, die Juristenfakultät, das Grimmaische Studienzentrum und zahlreiche

Bibliotheken sind in kürzester Zeit erreichbar – meist sogar zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Rad. Junge Menschen schätzen den Komfort, mitten im Leben zu wohnen und gleichzeitig ideale Voraussetzungen zu haben, um zwischen Lernen, Freizeit und Uni-Alltag mühelos zu wechseln.

Auch das soziale Umfeld spricht klar für Zentrum-Süd: Hier treffen sich Studenten, junge Berufstätige und internationale Gäste – ein lebendiges, urbanes Netzwerk, das gerade für Erstsemester ein leichtes Ankommen ermöglicht. Die vielen Cafés, Coworking-Spaces, Buchhandlungen und Lernorte machen das Viertel zu einem natürlichen Hotspot für junge Menschen, die Nähe zu Campus und Leben suchen. Für Eltern bedeutet das: eine Investition, die nicht nur praktisch, sondern auch sozial und langfristig sinnvoll ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

