

Exposé

Reihenhaus in Leipzig

**Modernes, familienfreundliches Stadthaus in Altlindenau
inkl. Tiefgarage - von privat**



Objekt-Nr. OM-417450

Reihenhaus

Verkauf: **770.000 €**

04177 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	213,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	137,20 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	146,06 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer urbanen, zugleich angenehm ruhigen Lage befindet sich dieses moderne Reihenmittelhaus im Herzen von Altlindenau nah am Lindenauer Markt. Nur vier Straßenbahnhaltestellen vom Leipziger Stadtzentrum entfernt, liegt es in unmittelbarer Nähe zum Palmengarten und dem Auenwald – ideal für Spaziergänge, Freizeit und Erholung. Das RB-Fußballstadion und die Arena sind fußläufig zu erreichen.

Das Haus wurde 2015 bis 2016 im energieeffizienten KfW 70 Standard errichtet und im Dezember 2016 von den derzeitigen Besitzern bezogen. Eine umweltfreundliche Zeolith-Gas-Wärmepumpe in Kombination mit einer Solarthermieanlage sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung. Zusätzlich steht eine eigene Regenwasserzisterne zur Verfügung, die sich perfekt für die Gartenbewässerung nutzen lässt.

Der liebevoll angelegte Garten mit großer Terrasse und Gartenhaus bietet Raum zum Entspannen. Im zweiten Obergeschoss ergänzt ein großzügiger Balkon am Elternschlafzimmer das Angebot an Rückzugsorten und abendlichen Sonnenstrahlen.

Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich, die Küche, ein Gäste-WC sowie Hausanschlussraum und praktische Abstellkammer.

Das erste Obergeschoss beherbergt drei nahezu gleich große Schlaf- bzw. Gästezimmer sowie ein modernes Duschbad.

Das zweite Obergeschoss bildet eine eigene Wohntage mit einem großen Schlafzimmer, einem geräumigen Bad mit Dusche und Wanne sowie dem Hauswirtschaftsraum.

Das Stadthaus überzeugt durch eine hochwertige, zeitgemäße Ausstattung: Fußbodenheizung in allen Räumen, elegante Eiche Kurzdielen in den Wohnbereichen sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus sorgen für Komfort und Wohnqualität.

Den Reihenhäusern angeschlossen ist ein Mehrfamilienhaus, in dem sich der Tiefgaragenstellplatz befindet. Der Platz ist im Kaufpreis enthalten. Er wird im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft verwaltet.

Ausstattung

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer zur Terrasse, EG
- Küche, EG
- Gäste-WC, EG
- Abstellraum m. Anschlüssen, EG
- Kammer unter Treppe, EG
- Zimmer 1, 1. OG
- Zimmer 2, 1. OG
- Zimmer 3, 1. OG
- Duschbad u. WC, 1. OG
- Schlafzimmer, 2. OG
- Großes Bad mit Wanne, Dusche u. WC, 2. OG
- HZG/HWR Waschmaschine, 2. OG
- Balkon, 2. OG

Tiefgaragenstellplatz

- im Preis inkludiert
- im benachbarten Mehrfamiliennachhaus

Weitere Infos:

- Intern verlegtes Netzwerkkabel Ethernet 1 GB/s in den Wohnräumen
- Elektrische Rollläden
- 1 x Lichtkuppel im Treppenhaus und 1 x im HZG/HWR
- Fahrradgarage
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- Zisterne im Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Alt-Lindenau liegt westlich des Leipziger Stadtzentrums, eingebettet zwischen dem Palmengarten und dem nördlichen Auenwald. Der Stadtteil verbindet urbanes Flair mit historischem Charme: prächtige Gründerzeitbauten prägen das Straßenbild, während ehemalige Industrieareale kreativ und modern umgenutzt wurden. Das Viertel bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kneipen und Restaurants, einem Krankenhaus, zahlreichen Schulen sowie großzügigen Park- und Grünanlagen in direkter Umgebung. Auch kulturell hat Lindenau viel zu bieten – unter anderem die Musikalische Komödie, die Schaubühne Lindenfels an der Karl-Heine-Straße und das Theater der Jungen Welt.

Für Familien besonders attraktiv: Ein kleiner Spielplatz befindet sich nur wenige Schritte vom Stadthaus entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich Wohnzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Hauptbad 2.OG

Exposé - Galerie



Hauptbad 2.OG

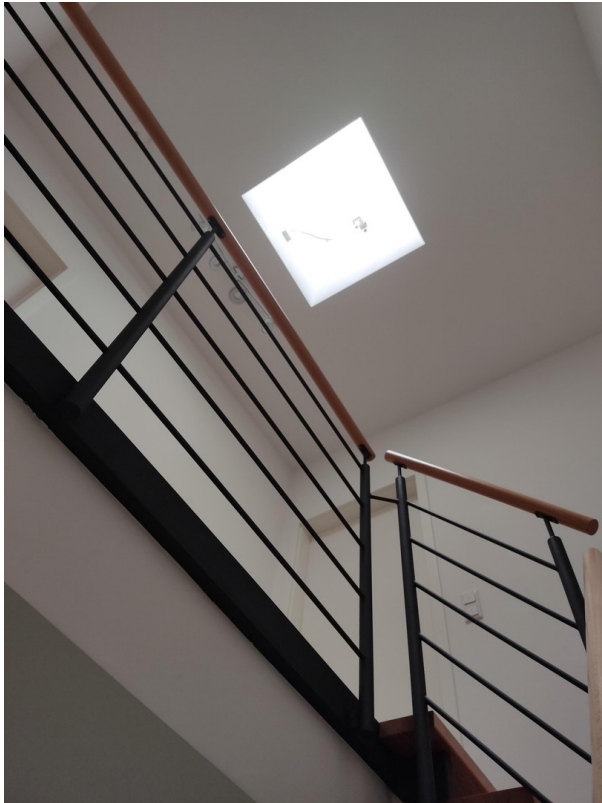


Kinderzimmer 1. OG

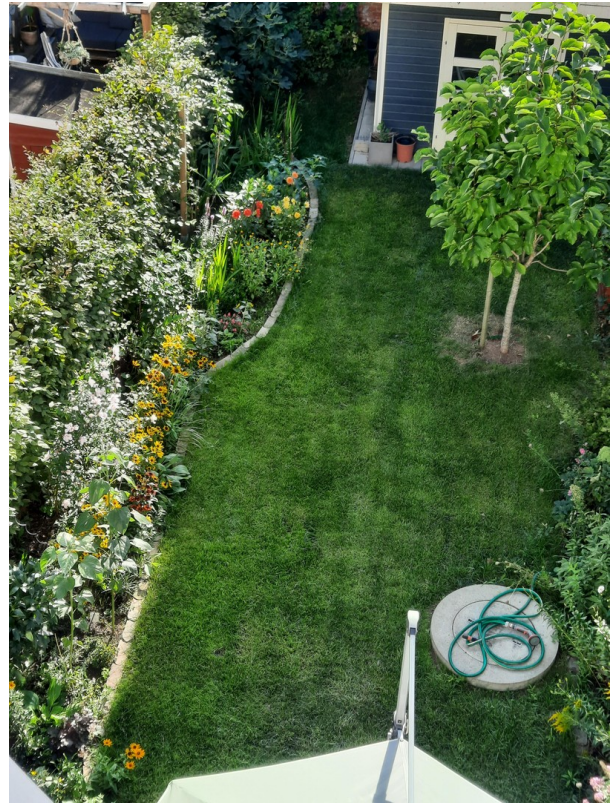


Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Lichtkuppel 2. OG Treppenhaus



Blick in den Garten



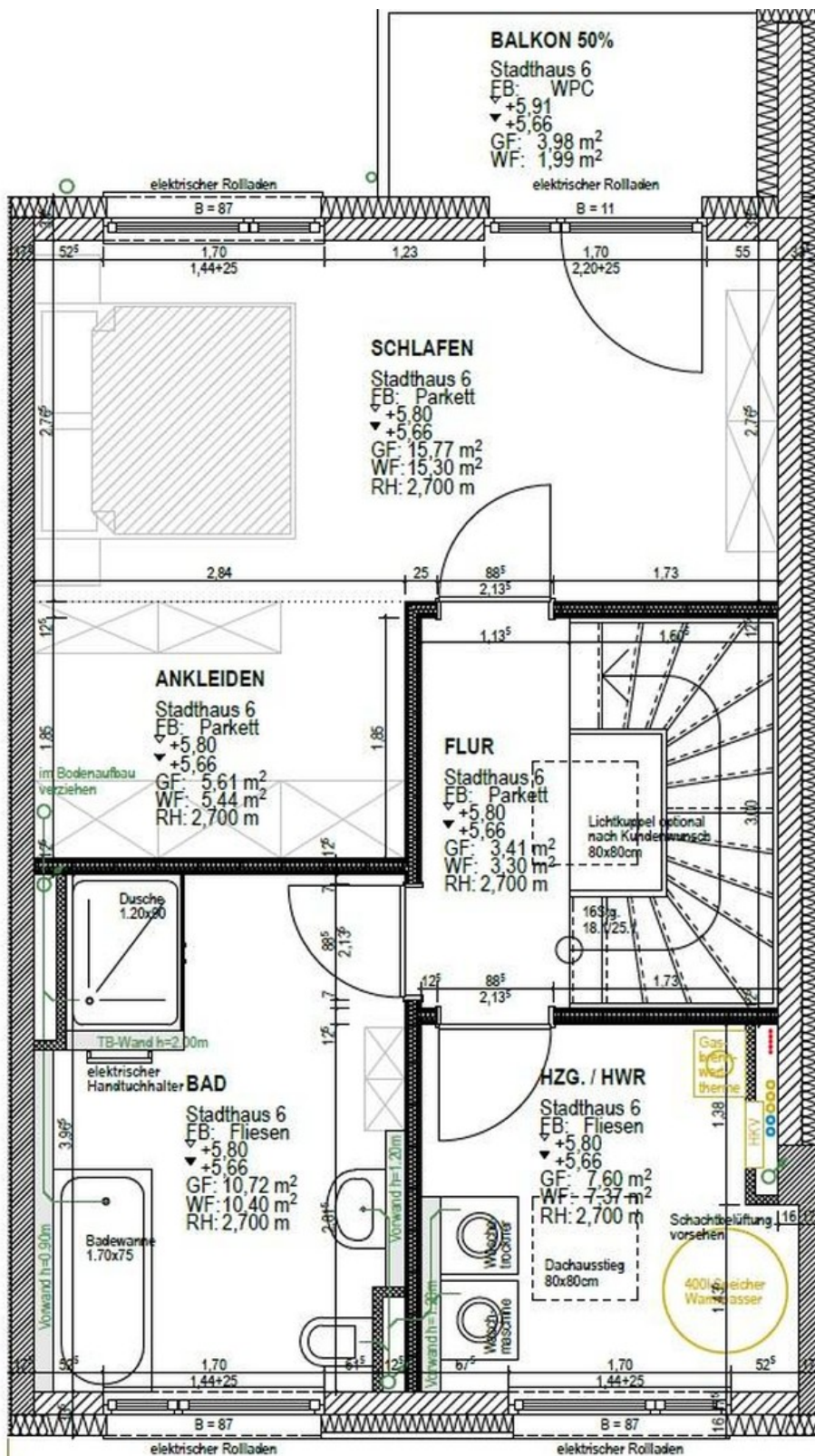
Garten

Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss