

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Leuna - Ortsteil Kötschlitz**

**Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse  
und Garten in Kötschlitz**



**Objekt-Nr. OM-419763**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **625 € + NK**

Ansprechpartner:  
Steffen Leipert

Teichäcker 4  
06237 Leuna - Ortsteil Kötschlitz  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	1.875 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	64,10 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	75 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	175 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	45 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive, hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Wohnhauses mit nur vier Wohneinheiten und einer angenehmen, freundlichen Nachbarschaft. Sie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem altersgerechten Badkonzept und einem besonders harmonischen Wohnambiente. Die umfassende Sanierung wurde mit großer Sorgfalt sowie einem klaren Anspruch an Qualität, Funktionalität und Ästhetik durchgeführt.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und zum eigenen Garten. Dieser private Außenbereich schafft einen geschützten Rückzugsort im Grünen und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen behaglichen Raum für Erholung und Rückzug.

Das altergerechte Tageslichtbad überzeugt durch seine moderne Ausstattung, helle Gestaltung und hohen Nutzungskomfort. Hochwertige neue Bodenbeläge, moderne Heizkörper, stilvolle Leuchten sowie neue Innentüren verleihen der gesamten Wohnung ein stimmiges und elegantes Erscheinungsbild. Sämtliche Räume wurden frisch neu tapeziert und präsentieren sich hell, freundlich und einladend.

Ein praktischer Abstellraum direkt neben der Küche sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die optionale Nutzung eines separaten Hobbyraums, der flexibel als Arbeits-, Freizeit- oder Stauraum genutzt werden kann.

Diese Wohnung bietet ein hochwertiges, ruhiges und zugleich funktionales Zuhause – ideal für Menschen, die Wert auf Komfort, Qualität und entspanntes Wohnen mit privatem Außenbereich legen.

## Ausstattung

- neue Außen- und Innentüren
- neue Heizkörper
- neue, hochwertige Bodenbeläge
- frisch tapeziert und gemalert
- neue, effiziente Gastherme
- moderne, stilvolle Leuchten
- Einbauküche optional
- Garagenstellplatz optional
- 20qm Hobbyraum optional
- 50qm eigener Garten

## Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Kötschlitz liegt ruhig und naturnah, eingebettet in eine grüne Landschaft, und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an die wichtigsten Städte und Ziele der Region. Der Ort eignet sich ideal für alle, die die hohe Lebensqualität des ländlichen Wohnens schätzen und dennoch nicht auf Komfort und gute Erreichbarkeit verzichten möchten.

Die kleine Wohnanlage Teichäcker befindet sich auf der ruhigen Westseite von Kötschlitz und ist geprägt von einer gewachsenen, angenehmen Nachbarschaft. Hier verbinden sich die Geborgenheit eines überschaubaren Wohnumfeldes mit einem freundlichen Miteinander.

Über die nahegelegene Autobahn A9 sowie gut ausgebauten Bundesstraßen sind Leuna, Halle (Saale) und Leipzig schnell erreichbar. Eine Busanbindung ermöglicht Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug. Das Einkaufs- und Freizeitzentrum NOVA Eventis ist in ca. 15 Minuten fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Arzttermine, Familienbesuche oder Ausflüge lassen sich dadurch bequem und stressfrei planen.

Der Saale-Elster-Kanal befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannten Spaziergängen in ruhiger, naturnaher Umgebung ein.

Eine ideale Kombination aus Lebensqualität, guter Anbindung und Alltagstauglichkeit – besonders geeignet für einen entspannten Lebensabschnitt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



altergerechtes Badezimmer



Küche

# Exposé - Grundrisse

