

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**schöne 2 Zimmer-Wohnung - modernisiert - mit EBK -  
Eigennutzung**



Objekt-Nr. OM-421441

**Wohnung**

Verkauf: **180.000 €**

Daumierstr. 5  
04157 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1905
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	52,50 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	249 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Fakten :

- ab 01.04.2026 zur freien Verfügung Vermietung oder Eigennutzung möglich (aktuelle Kaltmiete : 600,-€)
- vollständige Modernisierung inklusive Oberböden, Heizung, EBK und Bad in 2019
- zweckmäßiger Grundriss - 2 fast gleich große Zimmer + EBK + Bad
- ruhige und gepflegte Wohnanlage, kein Renovierungsstau

Diese schöne und vollständig modernisierte Wohnung, die im 3. OG liegt, steht zum Verkauf an.

Zwei attraktive Zimmer bilden die Wohnung. Die letzte Modernisierung fand im Frühjahr 2019 statt.

Nichtraucherwohnung !

Nebenkosten inkl. Heizung und Wasser 249,-€ mtl., davon Hausgeld 204,77€, 44,45€ Erhaltungsrücklage und ca. 52,-€ nicht umlagefähige Nebenkosten. Summe der liquiden Mittel per 30.12.2024 rd. 143 T€.

Erst nach entsprechender Prüfung und Vorgespräch finden selektiv Besichtigungen nach Absprache statt (unter Corona-Bedingungen 2G plus mit Testergebnis) . Einfache und vorgefertigte Anfragen werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

Die Wohnräume und der Flur wurden 2019 mit neuem Laminat ausgestattet.

Ebenfalls wurde 2019 das Duschbad modernisiert und glänzt in einer zeitgemäßen Optik mit praktischer Dusche und Deckenspots.

Die Einbauküche ist neuwertig mit einem großen Geschirrspüler , Cerankochfeld, Backofen und Kühlschrank.

Zur Wohnung gehört ein großes und trockenes Kellerabteil.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Keine Makleranfragen gewünscht !

Der Verkauf der Wohnung erfolgt privat und es fallen keinen Maklerkosten an. Die Wohnung kann nur nach Abstimmung besichtigt werden.

Die Wohnung ist z. Zt. vermietet und wird zum 01.04.2026 frei sein.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Es befinden sich ausreichend viele Parkmöglichkeiten vor und neben dem Haus.

Die kleine Parkanlage Freiligrathplatz in der Daumierstr. mit einem kleinen Spielplatz befindet sich lediglich ca. 190 Meter entfernt und der Arthur-Bretschneider-Park ist nach ca. 500 Metern bequem zu erreichen. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld und auch einige Restaurants und Cafés sind fußläufig zu erreichen

Sehr gute Anbindung durch S- und Straßenbahn :

S-Bahn Kohls ( S1 + S3) : 4 Minuten (350m) - 1 Haltestelle zum Hbf.

Straßenbahn 12 : Virchow-Coppistr. - 3 Minuten (230m)

Straßenbahn S-Bhf. Kohls (!) : 4 Minuten (350m)

Straßenbahn 10/11 : 8 Minuten (650m); 3 Haltestellen Hbf. , 4 Haltestellen Augustusplatz (Kurzstrecke)

Leipziger Hauptbahnhof und Innenstadtzentrum 2700 Meter , Medien-campus und Leipzig School of Media 1600 Meter , Arthur Brettschneider Park 500 Meter , Rosenthal 1700 Meter , Goseschänke ohne Bedenken 1100 Meter, Gohliser Schlösschen 1400 Meter

Flughafen Leipzig/Halle 15km, Neue Messe mit Kongress Center 6km, BAB A14 (Magdeburg-Dresden) 6km, BAB A 38 (Göttingen-Leipzig) 15km, BAB A9 (München-Berlin) 15km

Die einwohnerreichste Stadt Sachsens hat in den letzten Jahren aufgrund starken Zuzugs von jungen Menschen eine beeindruckende positive demographische Entwicklung erfahren. Als Automobil- und Messestadt hat Leipzig auch wirtschaftlich eine enorme Zugkraft.

Die Einwohnerzahl hat die 600.000er Grenze erreicht, sogar ein Anstieg auf 700.000 bis 2030 wird prognostiziert.

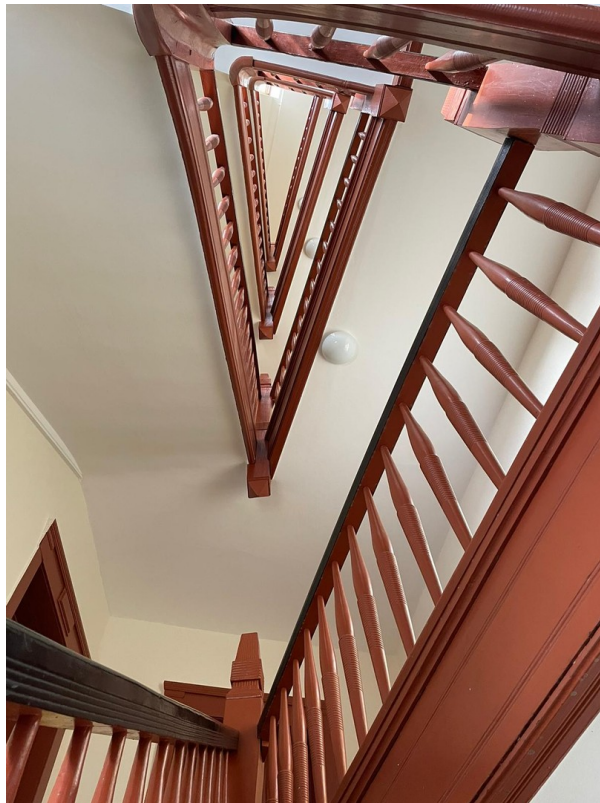
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

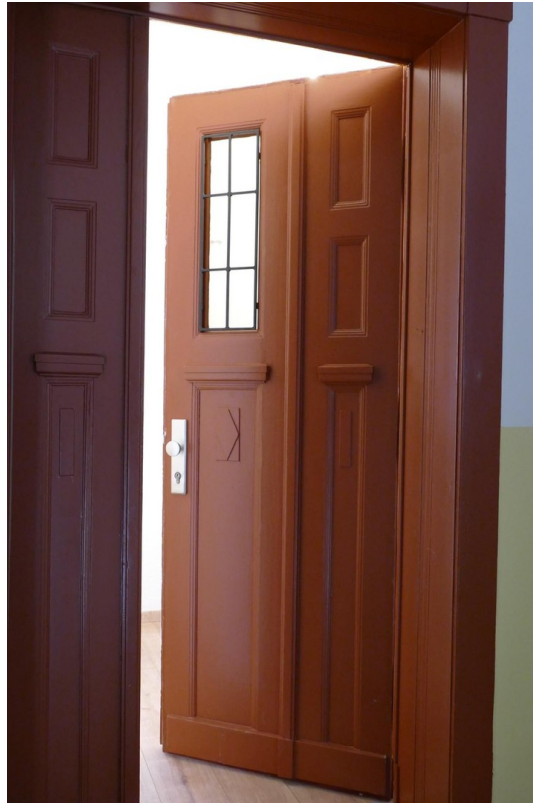


Hausflur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Flur mit Deckenspots



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Badezimmer

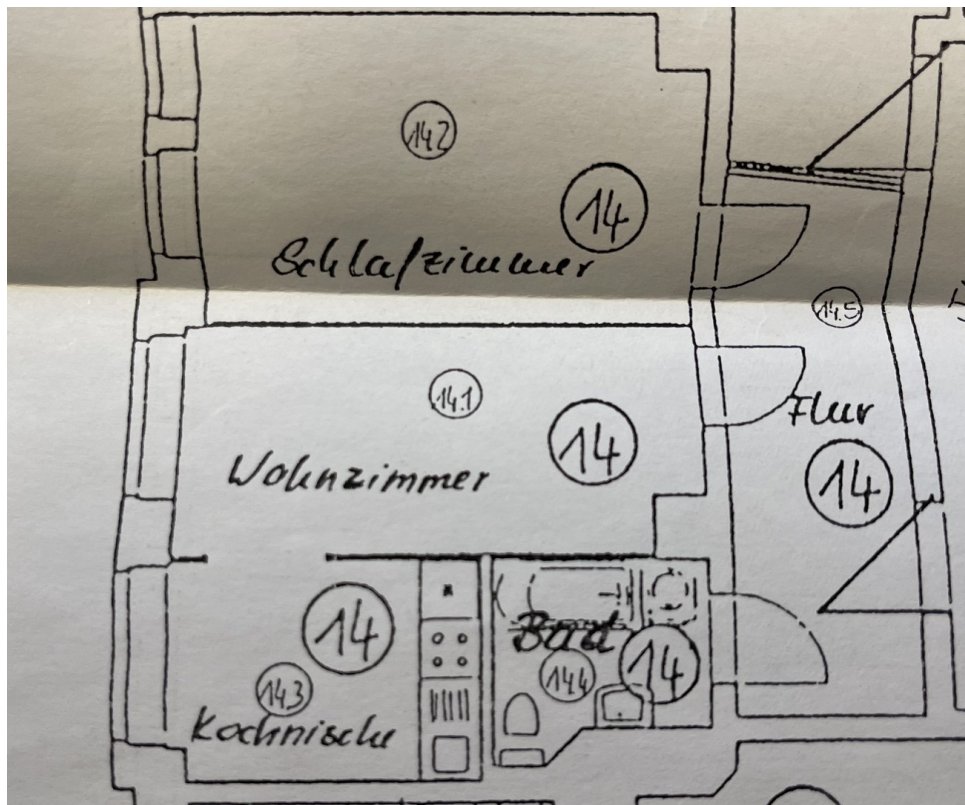
# Exposé - Galerie



Einbauküche m. Geschirrspüler



# Exposé - Grundrisse



Grundriss