

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**Helle 2-Zimmer Wohnung - Balkon - Einbauküche -  
Parkettboden - Tiefgaragenstellplatz**



Objekt-Nr. OM-423218

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Bernhard-Göring-Straße 73  
04275 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive, helle 2-Raumwohnung befindet sich in der 1. Etage und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Es erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer und eine separate Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Außerdem verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie über das Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss.

Des Weiteren steht Ihnen ein kleiner nach Westen ausgerichteter Balkon zur Verfügung.

Die Wohnung ist mit einem Parkettboden ausgestattet.

Ihr Auto steht sicher und trocken auf dem Tiefgaragenstellplatz, welcher bereits im Kaufpreis enthalten und für monatlich 40€ vermietet ist.

Im Jahr 2025 wurde im Gebäude eine umfassende Strangsanierung durchgeführt. Sämtliche Frischwasser- und Abwasserleitungen wurden vollständig erneuert (Gesamtinvestition über 1 Mio. €). Die hierfür angefallene Sonderumlage in Höhe von 7.000 € wurde bereits vollständig vom Verkäufer übernommen und bezahlt; entsprechende Nachweise können vorgelegt werden. Das Objekt befindet sich damit in einem technisch modernen und zukunftssicheren Zustand, sodass Wasserschäden der Vergangenheit angehören.

Der Parkettboden wurde vor ca. zwei Jahren abgeschliffen und neu eingelassen und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist attraktiv zu einem guten Marktpreis vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 680 € zzgl. 200 € Nebenkosten. Die jährliche Nettokaltmiete (inkl. Stellplatz) beläuft sich auf insgesamt 8.640 €.

Die Mieterin ist freundlich, zuverlässig und zahlt die Miete stets pünktlich.

Sämtliche relevanten Unterlagen, wie Nebenkostenabrechnungen sowie Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten Jahre, können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung Beschreibung:

- Balkon
- Aufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne
- WMA im Bad
- Parkett
- Tiefgaragenstellplatz

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## **Lage**

Die Südvorstadt ist ein lebendiges und urbanisiertes Viertel in Leipzig. Hier wohnt der Student neben dem Rechtsanwalt, der freie Journalist neben dem Szenewirt und der Medienprofessor neben der Hausfrau.

Und gleich um die Ecke erwarten Sie zahlreiche Szenekneipen, Bars und Lounges.

Ob Bus oder Tram: Die Südvorstadt ist gut erreichbar. In wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Haltestelle.

Mit der Straßenbahn geht es in fünf Minuten in die Innenstadt.

Lieber mit dem Auto unterwegs? Dann freuen Sie sich auf kurze Wege und ausgebauten Straßen.

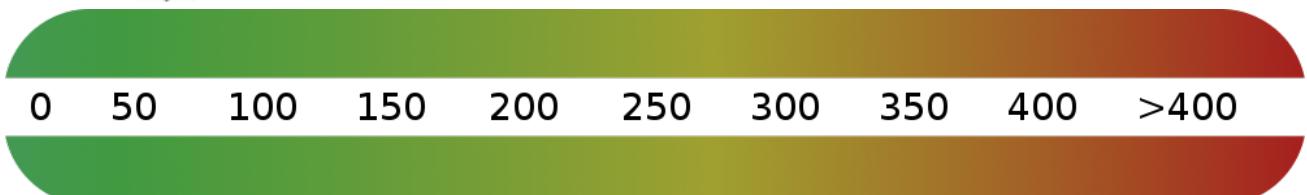
In der Nähe befindlich: Nahverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeit

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	64,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur

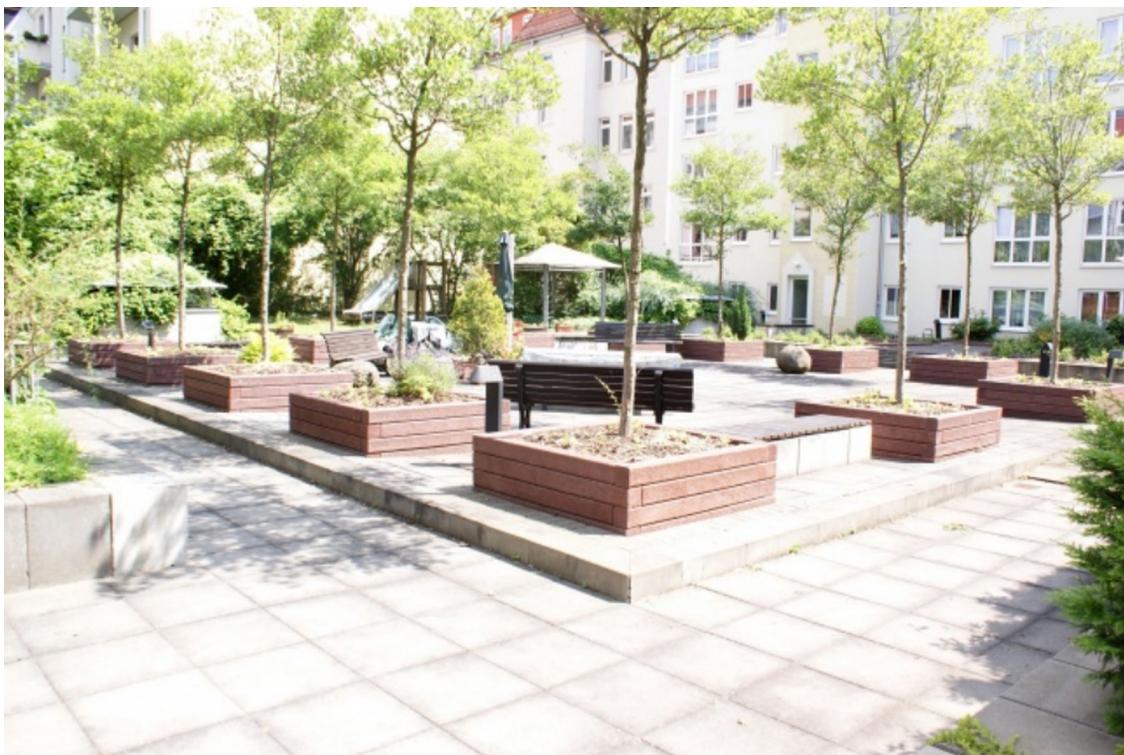


Küche

# Exposé - Galerie

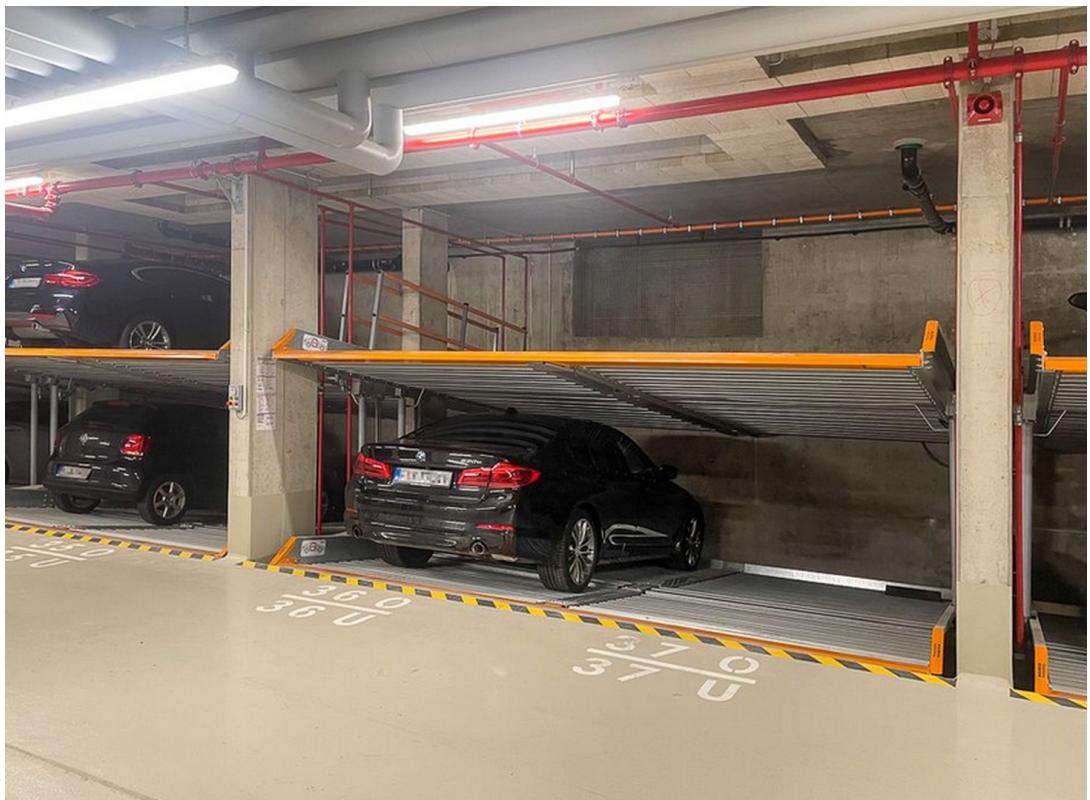


Bad



Innenhof

# Exposé - Galerie



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

