

# Exposé

## Wohnung in Lobstädt

**Erstbezug nach Renovierung - großzügige 4 1/2 Z**  
**Wohnung in toller Lage - Lobstädt**



Objekt-Nr. OM-423361

### Wohnung

Vermietung: **611 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Neumann

04575 Lobstädt  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1932
Etagen	3
Zimmer	4,50
Wohnfläche	76,40 m²
Nutzfläche	76,40 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Summe Nebenkosten	160 €
Miete Garage/Stellpl.	30 €
Mietsicherheit	1.250 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte 4 1/2 Zimmer Wohnung in Lobstädt überzeugt durch großzügige Räume und eine moderne Ausstattung. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, große helle Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, neuer Toilette und einem neuen Waschbecken mit hochwertigen Markenarmaturen.

Das gesamte Gebäude wird aktuell umfassend energetisch saniert. Die Fassade wird vollständig erneuert und gedämmt, zudem erhält das Haus eine neue Heizungsanlage. Damit präsentiert sich die Immobilie energetisch auf einem sehr hohen und zukunftssicheren Standard.

Ein eigener Gartenteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen. Ab Sommer steht außerdem ein Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.

In direkter Laufnähe befindet sich ein idyllischer Weiher, der zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Der beliebte Hainer See ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Leipziger Innenstadt erreicht man sowohl mit der S Bahn als auch mit dem Auto in etwa 25 bis 30 Minuten.

## Ausstattung

- 4 1/2 Zimmer Wohnung mit ca. 76,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Isolierverglaste Fenster
- Optisch ansprechender neuer Bodenbelag in der Küche
- Elektrik auf aktuellem technischen Standard
- Neue Schalter/Steckdosen
- Geräumige Einbauküche mit Platz zur persönlichen Entfaltung
- Modernes Tageslichtbad mit Fliesen und hochwertigen Markenarmaturen
- Kellerabteil vorhanden
- Stellplatz direkt vor dem Haus (Fertigstellung Q2 26)
- Fassadensanierung inklusive Dämmung (Fertigstellung Q2 26)
- Neue Heizung (Fertigstellung Q2 26)
- Hausmeisterdienst für zusätzlichen Komfort

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Im gleichen Haus werden aktuell auch noch weitere 3-4Z Wohnungen mit ca. 78m<sup>2</sup> fertiggestellt. Bei Interesse gern auch dazu melden.

## Lage

Lobstädt liegt im südlichen Umland von Leipzig und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt. Die Umgebung ist geprägt von viel Natur, Seenlandschaft und kurzen Wegen zu Erholungsgebieten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im Ort vorhanden und gut erreichbar.

Die Nähe zum Hainer See sowie zu weiteren Gewässern der Leipziger Seenlandschaft bietet einen hohen Freizeit und Erholungswert. Gleichzeitig ist Leipzig sowohl mit der S Bahn als auch mit dem Auto schnell erreichbar, wodurch sich der Standort ideal für alle eignet, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf urbane Infrastruktur verzichten möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Haus Ansicht Seite

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer Ansicht



Abstellraum



# Exposé - Galerie

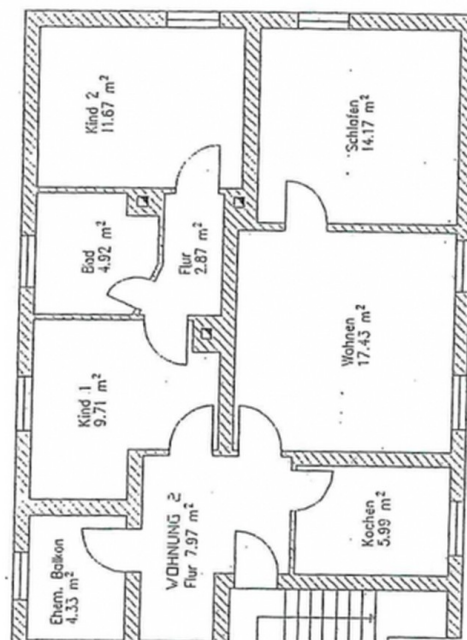


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Grundriss