

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**ANFRAGE STOP Exklusives Wohnen im Herzen von  
Altlindenau: Ihr neues Zuhause im Brunnenviertel!**



Objekt-Nr. OM-423787

### Wohnung

Vermietung: **735 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thorsten Jahn

Rinckartstraße 5  
04117 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,15 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.205 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen: Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Brunnenviertel in Leipzig-Altlindenu bietet Ihnen auf ca. 73 m<sup>2</sup> den perfekten Mix aus historischem Charme und modernstem Wohnkomfort. Ideal für Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage zu schätzen wissen.

### Highlights der Wohnung

Diese neuwertige Wohnung im ersten Obergeschoss eines liebevoll sanierten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre exklusive Ausstattung. Der moderne Grundriss lässt Ihnen viel Freiraum für Ihre individuellen Gestaltungsideen.

Großzügiger Wohnbereich: Das Herzstück der Wohnung ist das helle und geräumige Wohnzimmer mit halboffener Küche und direktem Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon. Hier können Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne genießen.

Moderne Wohlfühloase: Das stilvolle Designbad ist mit einer Badewanne, einer elektrischen Fußbodenheizung und einem praktischen Handtuchheizkörper ausgestattet. Hochwertige Fliesen und geschmackvolle Accessoires runden das Bild ab.

Helle und freundliche Zimmer: Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder fröhliches Kinderzimmer.

Hochwertige Ausstattung: In den Wohnräumen und im Flur ist ein helles Naturholzparkett übergangsfrei verlegt. Große Holzfenster mit Oberlichtern sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Moderne, 2,10 m hohe Innentüren mit Edelstahlbeschlägen und eine Videogegensprechanlage unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Praktische Extras: Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus bieten Ihnen ausreichend Stauraum. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad.

## Ausstattung

### Exklusive Ausstattungsdetails für höchsten Wohnkomfort

Diese hochwertig sanierte Wohnung im Zweitbezug nach Sanierung lässt keine Wünsche offen und überzeugt durch eine Vielzahl an durchdachten und exklusiven Ausstattungsmerkmalen, die modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines Altbaus vereinen:

#### Bodenbeläge und Wandgestaltung:

Echtholzparkett: In allen Wohnräumen sowie im Flur wurde ein helles Naturholzparkett übergangsfrei verlegt, das für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Hochwertige Fliesen: Das Badezimmer ist mit modernen und ansprechenden Fliesen gestaltet.

Glatte Wände: Alle Wände sind tapeziert und in einem neutralen Weiß gestrichen, was Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit für Ihre Einrichtung bietet.

#### Fenster und Türen:

Großzügige Holzfenster: Die großen Holzfenster mit stilvollen Oberlichtern und tiefen Fensterbänken aus Holz durchfluten die Wohnung mit Tageslicht.

Moderne Innentüren: Weiße Innentüren mit einer komfortablen Höhe von 2,10 m und eleganten Edelstahlbeschlägen unterstreichen das moderne und hochwertige Ambiente.

#### Badezimmer – Ihre persönliche Wellnessoase:

Designbad mit Badewanne: Das Badezimmer ist eine wahre Wohlfühloase mit einer komfortablen Badewanne.

**Elektrische Fußbodenheizung:** Für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt die elektrische Fußbodenheizung.

**Handtuchheizkörper:** Ein praktischer Handtuchheizkörper sorgt für stets warme und trockene Handtücher.

**Waschmaschinenanschluss:** Der Waschmaschinenanschluss ist unauffällig im Badezimmer integriert.

**Geschmackvolle Accessoires:** Das Bad ist mit sehr ansprechenden und geschmackvollen Accessoires ausgestattet.

**Küche und Wohnbereich:**

**Halboffene Küche:** Der Wohnbereich geht fließend in eine halboffene Küche über, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

**Balkon mit Süd-West-Ausrichtung:** Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den sonnigen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Blick in den grünen Innenhof bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

**Übernahmefähigkeit der Einbauküche:** Die vorhandene Einbauküche inklusive Kühlschrank kann nach Absprache mit dem Vermieter übernommen werden.

**Technische Ausstattung:**

**Highspeed-Internet:** Technisch ist Highspeed-Internet verfügbar, sodass Sie von schnellen Verbindungen profitieren können.

**Multimediasystem:** In allen Wohnräumen sind Multimediasysteme vorhanden, die Ihnen eine flexible Nutzung von TV, Internet und Telefon ermöglichen.

**Videogegensprechanlage:** Eine moderne Videogegensprechanlage sorgt für Ihre Sicherheit und Komfort.

**Zusätzlicher Stauraum und Gemeinschaftsbereiche:**

**Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil in angemessener Größe.

**Abstellraum im Treppenhaus:** Ein weiterer praktischer Abstellraum befindet sich direkt im Treppenhaus.

**Gartennutzung:** Der große, parkähnliche und grüne Innenhof mit Kinderspielplatz steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten und grünen Wohnlage in Leipzig-Altlindenau. Die historisch gewachsene Umgebung bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität.

**Perfekte Anbindung:** Das Leipziger Stadtzentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Auto oder dem Fahrrad in nur 8-12 Minuten erreichbar. Die Straßenbahnhaltestelle "Georg-Schwarz-Straße" (Linie 7) ist nur 2 Gehminuten entfernt.

**Hervorragende Infrastruktur:** Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und diverse gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das nahegelegene Stadtteilzentrum am Lindenauer Markt.

**Kultur und Freizeit:** In der direkten Umgebung finden Sie ein breites Kulturangebot mit der Musikalischen Komödie, dem Theater der Jungen Welt und der Kulturwerkstatt Kaos. Für Erholung im Grünen sorgen das nahegelegene Leutzscher Holz und diverse Kleingartenvereine.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn / Esszimmer Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Flur Blick Schlafzimmer 1 & 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 / Kinderzimmer



Badezimmer

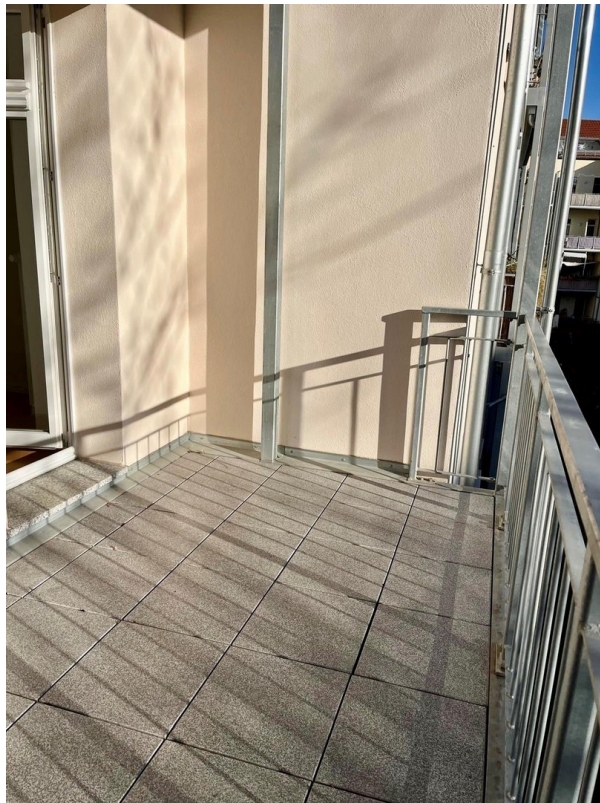


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnungstür



Balkon



# Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Blick in den Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Gebäude Straßenseite



# Exposé - Grundrisse



Grundriss