

Exposé

Wohnung in Leipzig

*****Helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Leipziger Westen*** Balkon // Bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-430805

Wohnung

Verkauf: **219.900 €**

Ansprechpartner:
Familie Bohn

04177 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	281 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines stilvollen Jugendstil-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1910. Das Gebäude wurde 1999 kernsaniert und verbindet den Charme der Gründerzeit mit einer soliden technischen Basis.

Die Wohnung wurde 2025 renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders das neue Badezimmer sorgt für ein modernes und frisches Wohngefühl.

Der Grundriss ist klar und gut durchdacht. Die Räume sind hell und wirken durch die hohen Decken angenehm großzügig. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen Essplatz. Das Schlafzimmer ist ruhig geschnitten und verfügt über einen Zugang zum überdachten Balkon. Dieser geschützte Außenbereich ist im Alltag ein echter Mehrwert – ein Platz an der frischen Luft, der bei nahezu jedem Wetter genutzt werden kann.

Direkt neben der Küche befindet sich ein separater Abstellraum. Ob als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine oder als Speisekammer genutzt – dieser zusätzliche Raum schafft Ordnung und macht die Wohnung besonders funktional. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen eigenen Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet.

Den Bewohnern steht außerdem ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten zur Verfügung.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt. Ende 2025 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert. Eine solide Instandhaltungsrücklage ist vorhanden, was für eine vorausschauende Bewirtschaftung spricht. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 281 Euro und beinhaltet bereits die Heizkosten, Warmwasser sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die laufenden Kosten sind damit transparent und gut kalkulierbar.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die den Charakter eines Jugendstil-Altbaus mit modernem Komfort verbinden möchten, als auch für Kapitalanleger, die auf eine stabile Lage und eine gepflegte Immobilie setzen. Sie bietet Charme, Substanz und eine Wohnqualität, die zeitlos ist.

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gern zur Verfügung. Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

Ausstattung

Wunderschöner Jugendstil-Altbau von 1910

Frisch renoviert in 2025 mit neuem Bad

Helle und gemütliche Räume

Ruhiges Schlafzimmer zur Gartenseite mit überdachtem Balkon

Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Gemeinschaftliche Gartennutzung

Bezugsfrei - direkt einziehen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Möbel und Accessoires nicht im Angebot enthalten sind.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Lage im Leipziger Westen in unmittelbarer Nähe zur Karl-Heine-Straße, die nur etwa 200 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar ist. Die Umgebung ist geprägt von sanierten Altbauten, kleinen Cafés, Restaurants und einer lebendigen, gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Grünflächen sind schnell erreichbar. Man wohnt hier urban und dennoch entspannt – eine Kombination, die diesen Stadtteil seit Jahren so beliebt macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss