

Exposé

Wohnung in Leipzig

Altbau: 3-Zimmer-Wohnung (79 m²) mit Balkon in Leipzig-Reudnitz



Objekt-Nr. OM-432738

Wohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Herbartstraße 2A
04318 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Herbartstraße 2A erwartet Sie die Wohneinheit WE02 – eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche im Erdgeschoss. Das Haus aus dem Baujahr 1904 steht unter Denkmalschutz und verbindet den Charme eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss: Drei Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Schlafzimmer plus Homeoffice oder als kleines Familien-Setup. Der Balkon schafft einen angenehmen Rückzugsort für den Kaffee am Morgen oder den Feierabend an der frischen Luft. Dank Fernwärme genießen Sie eine effiziente und komfortable Wärmeversorgung. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht den zeitgemäßen energetischen Standard im Bestand. Insgesamt bietet diese Einheit eine stimmige Kombination aus Altbauflair, praktischer Raumaufteilung und einer Lage, die den Leipziger Alltag besonders unkompliziert macht.

Ausstattung

- Wohneinheit: WE02
- Lage im Haus: Erdgeschoss rechts
- Wohnfläche: ca. 79 m²
- Zimmer: 3
- Balkon: vorhanden
- Gebäude: Baujahr 1904 (Denkmalgeschützt)
- Heizung: Fernwärme
- Energieeffizienzklasse: B
- Haustiere: nach Absprache
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Adresse: Herbartstraße 2A, 04318 Leipzig
- Besonderheit: Für die Waschmaschinen ist im Keller Platz (mit eigenem Zähleranschluss)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Lage

Die Herbartstraße liegt in Leipzig-Reudnitz-Thonberg, einem gewachsenen Stadtteil mit kurzen Wegen in die Innenstadt und gleichzeitig angenehmer Wohnatmosphäre. Cafés, kleine Läden und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahn- und Busverbindungen bringen Sie zügig in Richtung Zentrum, Hauptbahnhof und weitere Stadtteile. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich im nahen Umfeld – ein Plus für alle, die urban und dennoch entspannt wohnen möchten. Die S- Bahn ist in 5 Minuten zu erreichen und es sind nur 3 Stopps zum HBF. Zur Gesamtschule sind es 3 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Geräumiges Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



KI: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



KI: Kinder- oder Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



KI: Kinder- oder Arbeitszimmer



Bad mit Wanne und Tageslicht

Exposé - Galerie



Regendusche



Moderne Amaturen

Exposé - Galerie



Elektrik erneuert



Küche mit Balkon Zugang

Exposé - Galerie



KI: Mögliche Küche 1



KI: Mögliche Küche 2

Exposé - Galerie



Balkon ins Grüne



Hausansicht



Stuckelemente Hausflur