

Exposé

Dachgeschosswohnung in Leipzig

Ihre neue Einraumwohnung mit Ausblick aufs Waldstraßenviertel



Objekt-Nr. OM-434394

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **233.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Kassel

04105 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,20 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive, komplett sanierte 56-qm-Dachgeschosswohnung im Waldstraßenviertel – seltene Chance in Bestlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial (sofort bezugsfrei)

In der Waldstraße – gegenüber der gefragten Trattoria No. 1 – erwartet Sie eine Wohnung, die selbst im anspruchsvollen Waldstraßenviertel hervorsticht: eine frisch modernisierte, außergewöhnlich lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit großzügigem Balkon. Ideal als stilvolles Zuhause oder hochwertige Kapitalanlage.

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines sehr gepflegten Altbaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, dafür genießen Sie Ruhe und den offenen, hellen Charakter einer klassischen Dachgeschosswohnung. Die erhöhte Lage bietet Rückzug, Privatsphäre und ein innerstädtisch seltenes Gefühl von Weite. Die Hausgemeinschaft gilt als freundlich

und respektvoll – ein deutlicher Pluspunkt im Viertel.

Großzügiger Wohnbereich – stilvoll, hell und mit besonderem Flair

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: ein weiter, klar strukturierter Raum mit neuem Parkett, Glattputz, modernen Spots und großen Fensterflächen. Durch die angenehme Deckenhöhe und die neuen Dachfenster entsteht ein luftiges Raumgefühl, das Wohnen, Arbeiten und Entspannen harmonisch vereint.

Umfassend erneuert – Sanierung auf hohem Standard

Die Wohnung wurde vollständig und sorgfältig modernisiert. Dazu zählen:

- * neue Glattputz-Wände
- * hochwertige Spot-Beleuchtung
- * edler Parkettboden
- * klassische Hamburger Sockelleisten
- * neue Fenster und Dachfenster

Das Resultat ist ein durchgehend helles, warmes und zeitgemäßes Ambiente. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei – optimal für Eigennutzer oder Anleger.

Großzügige Küche mit Zugang zum Balkon

Die Küche wurde neu gefliest und vollständig modernisiert. Auch die Abstellkammer präsentiert sich hochwertig – mit Glattputz und Parkett. Von hier aus betreten Sie den neu gestalteten, überdurchschnittlich großen Balkon mit:

- * viel Privatsphäre
- * entspannendem Blick ins Grüne
- * Platz für Tisch, Lounge oder Pflanzen

Ein Außenbereich, der im Waldstraßenviertel Seltenheitswert hat.

Neues Tageslichtbad – hell und stilvoll

Das Bad wurde komplett saniert und bietet:

- * Badewanne
- * großes Fenster
- * moderne Spots
- * hochwertige Fliesen

* neuen Handtuchheizkörper

Ein geschmackvolles, frisches Bad mit angenehmer Atmosphäre.

Lage & Hausgemeinschaft – ein echtes Qualitätsmerkmal

Die Waldstraße 51 überzeugt mit einer ruhigen, angenehmen Hausgemeinschaft und einem sehr gepflegten Gebäude. Die Lage zählt zu den begehrtesten in Leipzig:

* Bäcker direkt in der Nähe

* Gastronomie unmittelbar vor der Tür

* kurze Wege zu Parks, Innenstadt und ÖPNV

* eines der wertstabilsten Quartiere der Stadt

Wertentwicklung & Kapitalanlage

Frisch sanierte Dachgeschosswohnungen sind im Waldstraßenviertel besonders wertbeständig. Die hochwertige Modernisierung, der große Balkon, die Helligkeit und die Toplage machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit – ideal zur Eigennutzung oder als stark nachgefragte Mietwohnung.

Fazit

Eine Wohnung, die durch Qualität, Atmosphäre und Lage gleichermaßen besticht – sofort bezugsfrei, stilvoll modernisiert, hell und mit exzellenten Zukunftsperspektiven. Eine außergewöhnlich schöne Einheit in einer der gefragtesten Straßen Leipzigs.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad

Sonstiges

Leipzig – Wachstumsstadt, Uni-Hotspot und Lebensqualitäts-Champion

Leipzig zählt zu den wachstumsstärksten Großstädten Deutschlands. Seit 2005 ist die Bevölkerung um rund 28 % gestiegen; heute leben etwa 630.000 Menschen hier. Der anhaltende Zuzug junger Menschen, Fachkräfte und Familien macht Leipzig zu einer dynamischen Metropole mit hervorragenden Zukunftsperspektiven. In einer aktuellen EU-Studie zur Lebensqualität erreicht die Stadt Rang 4 in Europa und gilt als die lebenswerteste Stadt Deutschlands. 95 % der Einwohner zeigen sich zufrieden – ein außergewöhnlich hoher Wert, der das attraktive Wohn- und Stadtumfeld widerspiegelt.

Besonders prägend ist Leipzigs starke Hochschullandschaft. Über 40.000 Studierende sind an Universität, HTWK, HGB, Musik- und Theaterhochschule sowie zahlreichen Forschungsinstituten wie Max-Planck, Fraunhofer und UFZ eingeschrieben. Allein die Universität Leipzig zählt mehr als 30.000 Studierende. Die junge Bevölkerung sorgt für kulturelle Vielfalt, eine lebendige Szene und eine dauerhaft stabile Nachfrage nach urbanem Wohnraum – ein zentraler Faktor für den Immobilienmarkt.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich Leipzig als leistungsfähiger Standort. Große Unternehmen wie BMW, Porsche, DHL, Amazon und Siemens sichern Arbeitsplätze und ziehen weitere Investitionen an. Dank Flughafen, Autobahnkreuz und ICE-Anbindung ist die Stadt ein bedeutender Logistikknotenpunkt, an dem Industrie, Dienstleistungen und Kreativwirtschaft eng miteinander verzahnt sind.

Kulturell bietet Leipzig eine beeindruckende Mischung aus Tradition und Moderne. Gewandhausorchester, Oper, Thomaskirche und Buchmesse stehen für internationale Strahlkraft, während die Kunstszenen in der Baumwollspinnerei die kreative Seite der Stadt sichtbar machen. Gleichzeitig überzeugt Leipzig durch seine grünen Oasen: der Auwald, große Parkanlagen wie der Clara-Zetkin-Park und die nahe Neuseenlandschaft sorgen für eine außergewöhnliche Freizeitqualität.

Für den Immobilienmarkt entstehen damit hervorragende Rahmenbedingungen: starkes Wachstum, wirtschaftliche Stabilität, hohe Lebensqualität und eine kontinuierlich große Studentenschaft führen zu einer konstanten Nachfrage und sehr geringen Leerstandsquoten. Fachleute sehen zusätzliches Potenzial gegenüber westdeutschen Metropolen – bei weiterhin moderatem Preisniveau.

Fazit: Leipzig kombiniert Dynamik, Lebensqualität und Zukunftssicherheit und zählt damit zu den attraktivsten Standorten für Eigennutzer wie auch für langfristige Immobilieninvestitionen.

Lage

Waldstraßenviertel / Waldstraße – Gründerzeit-Charme am Park

Das Waldstraßenviertel zeigt die stilvolle Seite Leipzigs: Deutschlands größtes geschlossenes Gründerzeitareal, geprägt von eindrucksvollen Fassaden, hohen Räumen, Stuckdetails, Erkern und historischen Portalen, die eher an ein Stadtpalais als an ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus erinnern.

Zwischen Waldstraße und Rosental folgt ein architektonisches Juwel dem nächsten. Viele Gebäude stammen aus der wilhelminischen Epoche und wurden aufwendig saniert – ein Wohnumfeld, das eher an Wien oder Paris denken lässt als an eine typische deutsche Großstadt. Wer besonderen Wert auf Ambiente legt, findet hier genau das: repräsentatives Wohnen in einer der beeindruckendsten Altbaukulissen des Landes.

Zugleich wohnt man hier angenehm entspannt. Das Rosental, an dessen Teich jedes Jahr eine charmante Gänsefamilie Station macht und ihre Küken großzieht, eröffnet den Zugang zum Auwald und beginnt nur wenige Schritte entfernt – Joggen, Spazieren, mit Kindern auf die Wiese gehen, innerhalb weniger Minuten im Grünen sein: hier ganz normaler Alltag. Über das Elsterflutbett und die nahegelegenen Elsterkanäle erreicht man zudem schnell das Wasser. Das Waldstraßenviertel vereint damit Citynähe mit hohem Freizeitwert.

Die Red Bull Arena und die Arena Leipzig sind bequem zu Fuß erreichbar – perfekt für Sport- und Konzertbegeisterte. Innenstadt, Zoo und zentrale Arbeitsplätze in der City lassen sich mit dem Rad oder der Tram in wenigen Minuten erreichen. Die Kombination aus Ruhe im Viertel und direkter Nähe zu allen wichtigen Zielen macht die Lage für Ärzte, Juristen, Kreative und Familien gleichermaßen attraktiv.

Auch für Studierende und junge Erwachsene mit Anspruch an Qualität und Ruhe ist das Waldstraßenviertel besonders reizvoll: Die Universität Leipzig ist über Radwege oder Tramlinien zügig erreichbar, ebenso die nahe Sportwissenschaftliche Fakultät sowie Institute im Zentrum-Nord. Viele junge Menschen schätzen hier das Zusammenspiel aus gepflegtem Umfeld, großzügigen Grünflächen und der direkten Nähe zu Bibliotheken, kulturellen Einrichtungen und Lernorten. Eltern, die für ihre Kinder erwerben, profitieren zusätzlich von einem sicheren, gepflegten und hervorragend angebundenen Wohnumfeld – ideale Voraussetzungen für ein fokussiertes Studium und ein angenehmes, eigenständiges Leben in der Stadt.

Immobilien im Waldstraßenviertel zählen zu den begehrtesten in Leipzig: Das Zusammenspiel aus historischer Substanz, limitiertem Angebot und erstklassiger Lage sorgt seit Jahren für stabile bis steigende Preise. Für Eigennutzer ist es ein Viertel mit langfristiger Perspektive. Für Käufer mit Weitblick (etwa mit späterer Eigennutzung oder hochwertiger Vermietung) bietet das Waldstraßenviertel ein klassisches A-Lage-Profil mit hoher Wertstabilität und überzeugendem Steigerungspotenzial.

Infrastruktur:

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

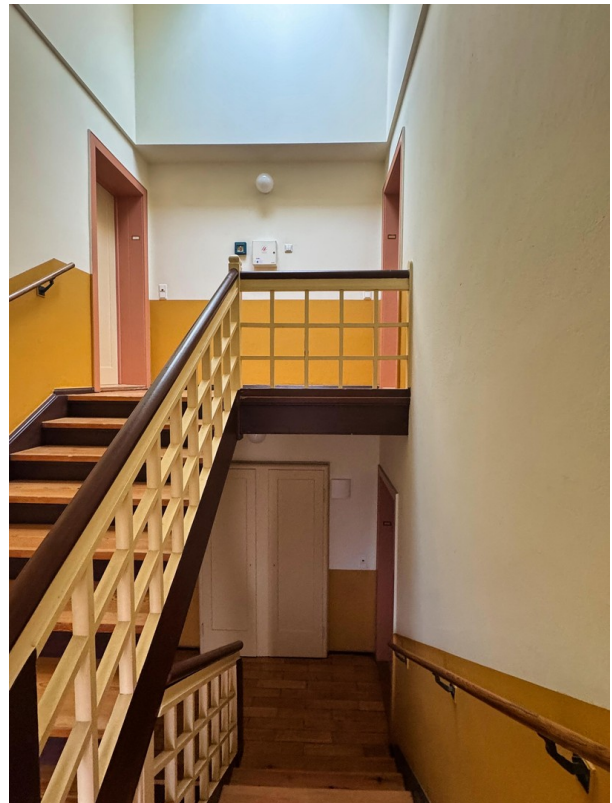
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

