

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung & TG-Stellplatz (RESERVIERT!)



Objekt-Nr. OM-439084

#### Wohnung

Verkauf: **197.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Kolsch

Bischofstraße 23  
04179 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,72 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten eine sehr schöne, helle, geräumige 3 Raumwohnung mit interessantem Grundriss, Bodenheizung, bodentiefen Fenstern und mit 3 Balkons, im Stadtteil Leutzsch, mit sehr guter Verkehrsanbindung und sozialem Umfeld (Einkauf, ärztliche Versorgung, Auwald...) zum Verkauf an.

Sie befindet sich in West-Lage in einem ruhigen Wohnkomplex.

In diesem Wohnkomplex befindet sich u.a. eine Sozialstation, sei das im Krankheitsfall oder im Alter die Versorgung ortsnah erfolgen kann.

Über einen Fahrstuhl ist sie sowohl über den Hauseingang, die Tiefgarage (mit einer Parkfläche für ein Auto), dem Keller (ca. 4,5m<sup>2</sup>) und dem Fahrradabstellraum zu erreichen.

Die Wohnung selbst hat neben einem ausreichend großem Flurbereich eine Abstellkammer (ca. 2,5 m<sup>2</sup> Grundfläche).

Das helle Wohnzimmer bietet den Zugang zu einem nutzbaren Balkon und zu einer teils wandverdeckten, offenen Eckküche, die ebenfalls Zugang zu einem zweiten kleinen Balkon bietet.

Von dem Wohnzimmer aus sind ein Schlafzimmer mit Zugang zu dem 3. Balkon sowie ein Kinder/-Arbeits-Esszimmer zu erreichen. Letzteres bietet auch den Zugang zu dem auch von dem Wohnzimmer aus begehbar Balkon.

Das Bad hat keine Fenster und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Stellbereich und Anschluss für die Waschmaschine/Trockner sind vorhanden.

Die Wohnung ist in allen Räumen mit einer individuell regelbaren Fußbodenheizung ausgestattet.

Flur, Wohnzimmer und der Küchenbereich sind mit Parkett ausgestattet.

Die übrigen Räume mit einem zum Parkett struktur- und farblich angepassten Laminat ausgelegt.

Die Küche ist älter aber voll funktionsfähig.

Die Wohnung ist trotz durchgängiger Vermietung (Mietverhältnis beendet) ohne Tierhaltung (Hund, Katze...) in einem sehr gepflegten Zustand und wurde durch die ANAX-GmbH verwaltet.

Sie ist sowohl für die Eigennutzung sofort beziehbar als auch für Kapitalinvestoren zur sofortigen Weitervermietung nutzbar.

Der Verkauf der Eigentumswohnung erfolgt aus privaten Gründen.

Auf dem Verkaufsobjekt besteht keine Grundschild.

## Ausstattung

- die Wohnung ist bezugsfertig
- 3 Balkone
- Duplexparker in der Tiefgarage im Preis inkludiert
- Einbauküche
- Fahrradraum
- Fahrstuhl (barrierefreier Zugang)

- Fußbodenheizung
- Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, 2x weitere Zimmer, Abstellkammer, Kellerraum

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung finden Sie in der Bischofstr. 23 im Stadtteil Leipzig-Leutzsch.

Leutzsch gehört seit 1922 zu Leipzig und ist geprägt von Gründerzeithäusern und stillgelegten, teils umgebauten Industrieflächen.

Die Immobilie befindet sich in zweiter Reihe hinter der Georg-Schwarz-Straße und ist sehr gut an die Infrastruktur Leipzigs angeschlossen.

Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zu Fuß die Verkehrsmittel des ÖPNV, mehrere Restaurants, das Ärztehaus, Bäcker, das Einkaufszentrum und Cafés.

In der näheren Umgebung befinden sich Modengeschäfte, Fitnessstudios und der Leipziger Auwald.

Mit dem Auto sind Sie in ca. 20 Minuten am Flughafen Leipzig-Halle und über die B87 schnell auf der A9.

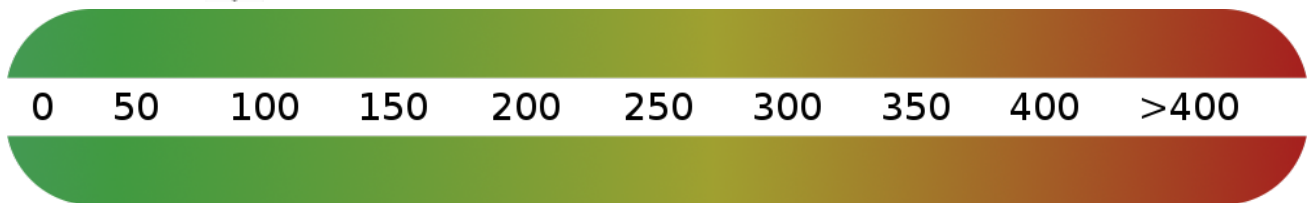
Die Tiefgarage schützt ihr Auto und die Parkplatzsuche hat ein Ende.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	90,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausansicht Bischofstr.

# Exposé - Galerie



Blick in die Wohnanlage

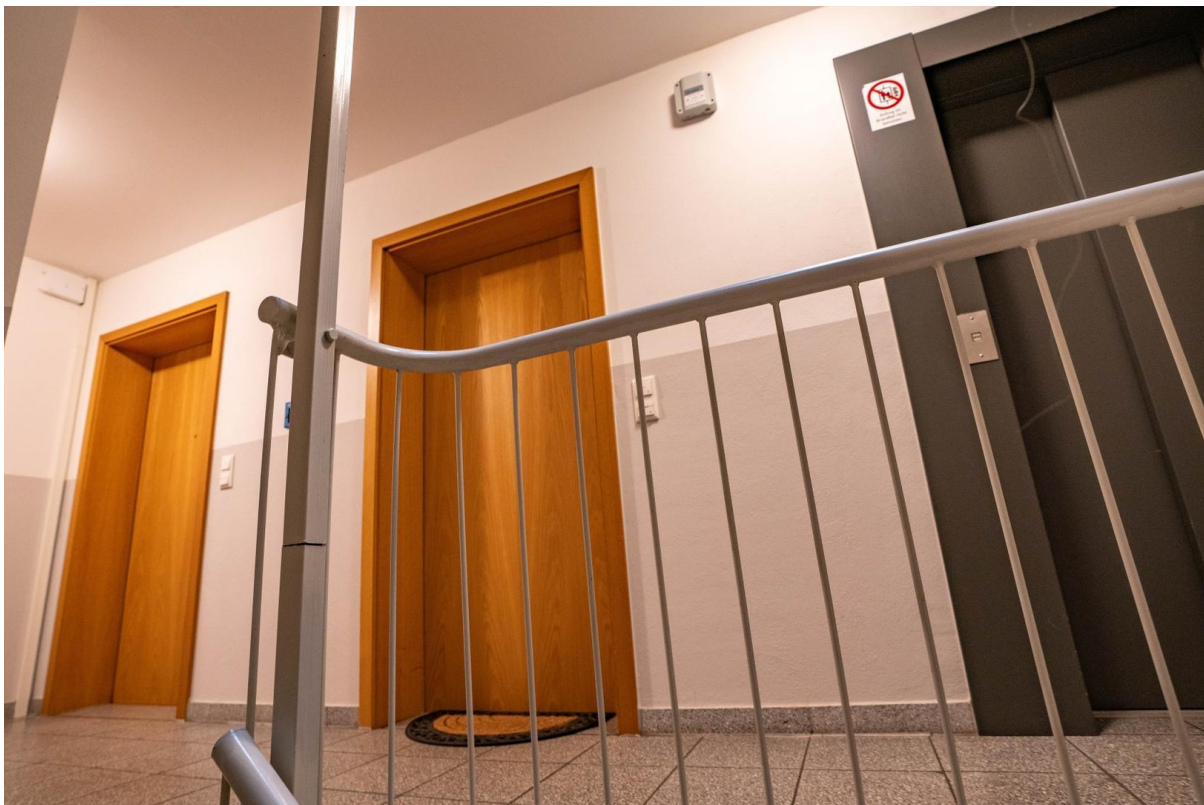


Hausansicht Bischofstr.

# Exposé - Galerie



Hauseingang/Briefkastenanlage



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon Zugang vom WoZi & AZi



Blick Arbeits- /Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Balkon



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit kl. Balkon



Kellerraum

# Exposé - Galerie



TG\_Doppelparker



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

