

Exposé

Wohnung in Leipzig

**3 Zimmerwohnung mit knapp 60m² Balkonfläche inkl.
TGP *Provisionsfrei***



Objekt-Nr. OM-440914

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Louis Reichenbach

04107 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	2
Übernahme	sofort	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung bietet ein großzügiges Wohnambiente mit drei gut geschnittenen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich.

Die separate Küche sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich und bietet ausreichend Platz für funktionales Arbeiten. Das Badezimmer ist ebenfalls separat und rundet das Raumangebot praktisch ab.

Das absolute Herzstück der Immobilie ist der beeindruckende Balkon: Mit rund 60 m² Fläche eröffnet sich hier ein einzigartiger Außenbereich – perfekt für Sonnenliebhaber, gesellige Abende oder einfach zum Entspannen im Freien.

Ausstattung

- 3 gut geschnittene Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer und WC
- Ca. 60 m² großer Balkon / Terrasse
- Helle, freundliche Wohnräume
- Tiefgaragenstellplatz
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Highlights

- Außergewöhnlich große Balkonfläche – selten am Markt
- Perfekt für Outdoor-Living, Pflanzen, Lounge oder Essbereich
- Ideale Kombination aus Innen- und Außenraum
- Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als wertbeständige Kapitalanlage. Der großzügige Außenbereich stellt ein echtes Alleinstellungsmerkmal dar und hebt die Immobilie deutlich von vergleichbaren Angeboten ab.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Härtelstraße im Herzen von Leipzig. Geschäfte, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar, und die Innenstadt mit ihren kulturellen Highlights liegt nur einen Katzensprung entfernt.

Dank der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine schnelle Anbindung an alle Stadtteile gewährleistet, während umliegende Grünflächen Erholung und Freiraum direkt vor der Haustür bieten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Zimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer



WC

Exposé - Galerie



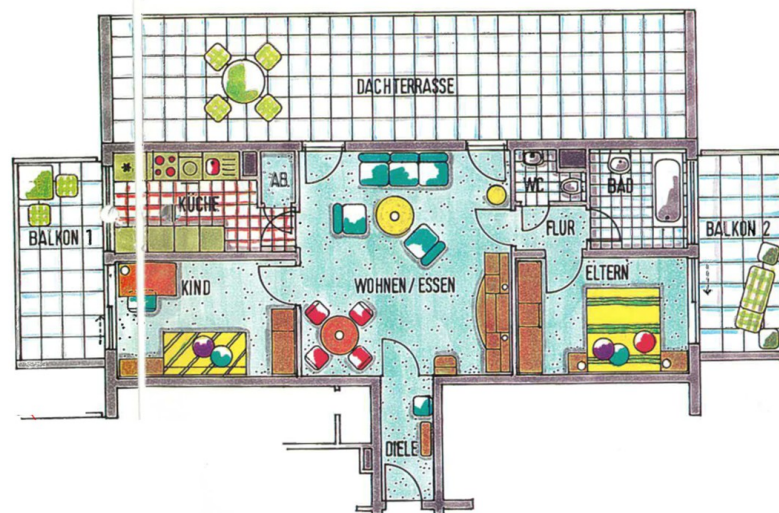
WC



Bad

Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHE	
WOHNEN/ESSEN	26,97 m ²
ELTERN	11,48 m ²
KIND	11,48 m ²
KÜCHE	8,18 m ²
DIELE	3,71 m ²
FLUR	1,79 m ²
ABST.	0,99 m ²
BAD	5,43 m ²
WC	1,68 m ²
BALKON 1 (9,35:2)	4,68 m ²
BALKON 2 (9,35:2)	4,68 m ²
DACHTERRASSE (39,74:2)	19,87 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	100,94 m ²



Grundriss