

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leipzig

### Neubaukomfort im Denkmal – Erstbezug mit Terrasse zum grünen Innenhof



Objekt-Nr. **OM-444854**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudia Puschner

Angerstraße 11  
04177 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser hochwertigen 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss handelt es sich um einen Erstbezug nach umfassendem denkmalgerechtem Ausbau. Die Wohnung entspricht damit einem Neubau im Bestand und bietet modernen Wohnkomfort bei gleichzeitigem Altbaucharakter.

Auf ca. 52,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt ein durchdachter Grundriss mit hellen Wohnräumen und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse in den ruhigen, begrünten Innenhof. Die Wohnung ist hell, sonnig und hochwertig fertiggestellt.

Das Gebäude umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet eine ruhige, überschaubare Hausgemeinschaft.

Das Haus wird über eine moderne Wärmepumpe beheizt (Energieeffizienzklasse A), wodurch langfristig niedrige und stabile Heizkosten zu erwarten sind.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet und ermöglicht somit eine individuelle Gestaltung.

Die im Inserat gezeigten Fotos der Wohnung zeigen den aktuellen, fast fertigen Zustand. Grundreinigung und Fertigstellung der Terrasse sind gerade in Gange.

## Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertigem denkmalgerechtem Ausbau (Neubau im Bestand)
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Modernes Badezimmer mit modernen großformatigen Fliesen
- Energieeffizienzklasse A
- Beheizung über energieeffiziente Wärmepumpe (niedrigere Nebenkosten)
- Großzügige Terrasse mit Zugang zum ruhigen Innenhof und kleinem Garten
- Kleine Hausgemeinschaft mit nur fünf Wohneinheiten
- Praktischer, ebenerdiger Abstellbereich im Haus
- Moderne Gebäudetechnik und zeitgemäßer Wohnstandard (Z.B. Fußbodenheizung)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Erstbezug mit hochwertigem denkmalgerechtem Ausbau und Neubauqualität. Wärmepumpe und somit langfristig niedrigere Nebenkosten. Terrasse, ruhiger grüner Innenhof, angrenzende Grünfläche und kleine Hausgemeinschaft machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in Alt-Lindenau.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Alt-Lindenau, einer der gefragtesten Wohnlagen im Leipziger Westen. Der Stadtteil verbindet urbanes Leben, gewachsene Nachbarschaft und viel Grün mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Der Alt-Lindenauer Markt ist in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar und bildet das lebendige Zentrum des Viertels mit Cafés, Restaurants, Wochenmarkt sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Z.B. Kaufland).

Die Straßenbahnhaltestelle liegt lediglich etwa 1 Minute fußläufig entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung in die Leipziger Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen.

Ein besonderer Vorteil ist die direkt angrenzende Grünfläche neben dem Gebäude, die dauerhaft unbebaut bleibt und für Ruhe, freien Blick sowie ein angenehmes, grünes Wohnumfeld sorgt.

Alt-Lindenau zählt seit Jahren zu den besonders nachgefragten Leipziger Wohnquartieren. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Lage äußerst attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

