

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**4-Z Wohnung mit Balkon, Einbauküche, el.  
Außenjalousien, Klima-Splitt Gerät PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-445804

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schneider

04357 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	248 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine 4 Raum Wohnung mit Penthouse Feeling mit 88 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich ganz oben im Haus, daher genießen Sie eine gute Aussicht und niemand wohnt über Ihnen. Sie kaufen direkt vom Eigentümer, der selbst darin wohnt. Besichtigungen aber vor allem der Einzugstermin lassen sich daher unkompliziert abklären.

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit 40 Einheiten. Die Wohnung befindet sich in dem der Straße abgewandten Teil, bildet aber mit den 30 Wohnungen im Vorderhaus eine Verwaltungseinheit.

Das Objekt wurde im Jahr 1995 grundlegend saniert (Dämmung Fassade, Austausch der Fenster Erneuerung Sanitär Stränge usw.) Im Jahr 2010 wurde die Heizung auf 2 Rohr System umgebaut und alle Heizkörper in der Wohnung getauscht.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet. Alle Fenster (außer Küche und Bad) sind mit elektrisch betriebenen Außenjalousien (mit Funkfernbedienung) ausgestattet. Eine Splitt Klima Anlage (3,5 kW) wurde für den Ess-Wohnbereich im November 2022 eingebaut. Im März 2024 wurde ein Balkonkraftwerk (800 Watt) installiert. Der Strom für das Kellerabteil wurde an die Wohnungsverteilung angeschlossen, damit ist im Keller das Aufladen von E-Bikes oder der Betrieb einer Gefriertruhe möglich.

Ihr zukünftiges Zuhause verfügt über ein Tageslichtbad, bis auf das Schlafzimmer sind alle Räume direkt vom Flur zu erreichen. Einbauküche der Firma ALNO mit vorwiegend Miele Geräten verbleibt in der Wohnung.

Der Grundriss der Wohnung als PDF Datei, findet sich unter Umständen ganz unten auf der Webseite unter: Weitere Unterlagen

Wenn gewünscht, würden wir versuchen, dass ein Pachtgarten mit 250 m<sup>2</sup> Fläche mit einer Laube etwa 900 Meter von der Wohnung entfernt mit übernommen werden kann.

Hausgeld beträgt 247,81 Euro

Instandhaltungsrücklage 19,19 Euro

Auf dem Rücklagenkonto für das gesamte Objekt sind zurzeit über 100.000 Euro.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns über Anfragen und übersenden dann gern die genaue Adresse und weitere Informationen und Bilder.

In Internet Foren haben wir viel über unseriöse oder Spam Anfragen gelesen. Deshalb werden wir Anfragen, die Kontaktdaten und vielleicht eine kurze Info über den Interessenten (nur mal schauen, bereits eine Zusage der Bank oder weitere Hinweise) enthalten bevorzugt beantworten.

## Lage

Das Gebäude befindet sich in Mockau, nördlich des Leipziger Stadtzentrums.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Außenansicht



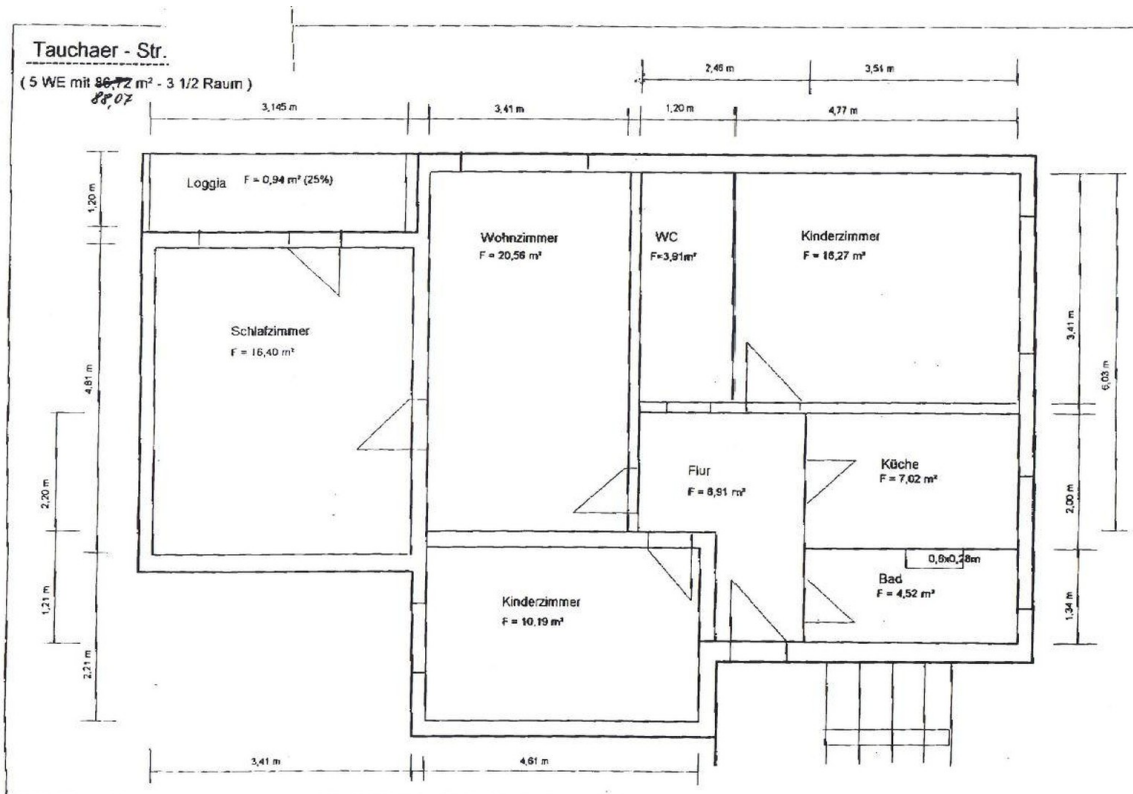
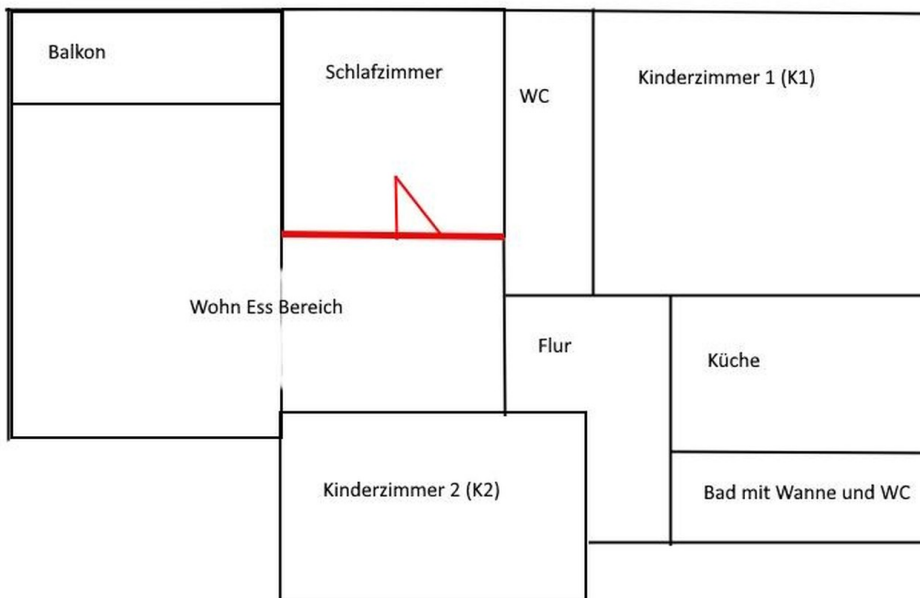
Balkonkraftwerk

# Exposé - Galerie

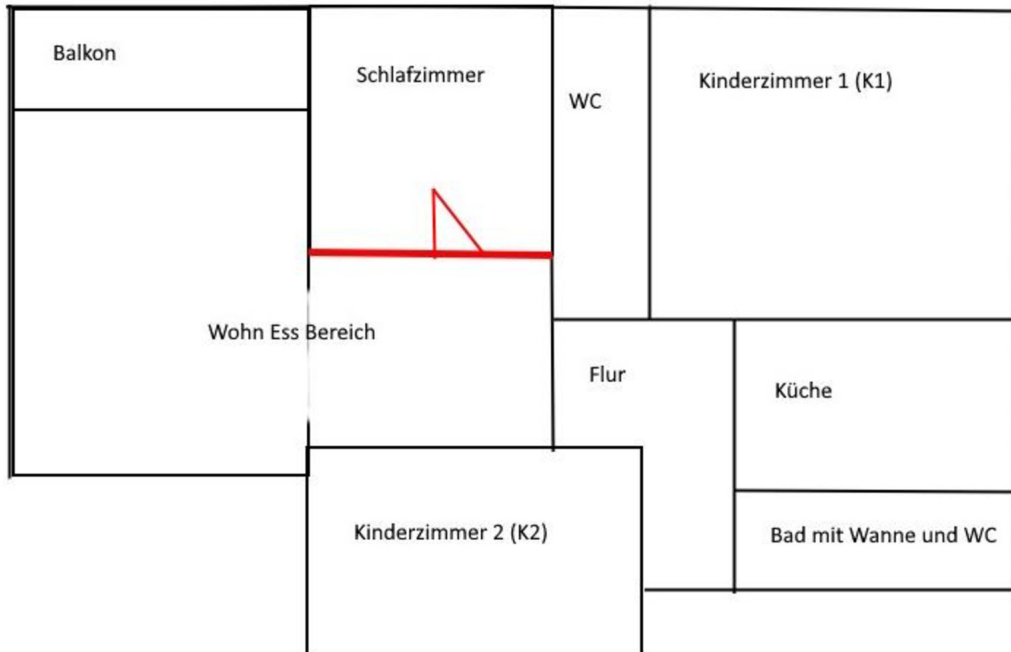


Pachtgarten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

