

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Helle, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Einbauküche



Objekt-Nr. OM-447762

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Engelsdorfer Straße  
04319 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung lädt durch ihre ruhige und grüne Lage zum entspannten Wohnen ein. Der durchdachte Grundriss verbindet alle Räumlichkeiten zentral über den geräumigen Flur und bietet ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

Die Wohn- und Schlafräume sowie der Flur sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die in allen Räumen einzeln steuerbare Fußbodenheizung. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz zum Entspannen, während das helle Schlafzimmer mit seinen großen Fenstern zum Erholen einlädt. Die moderne Einbauküche in Hochglanzoptik mit direktem Zugang zur Loggia rundet den Wohnbereich stimmig ab.

Das stilvolle Tageslichtbad überzeugt mit hochwertigen Fliesen, einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem Handtuchheizkörper. Ein separater HWR-Raum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein zusätzlicher Abstellraum und ein Kellerraum bieten reichlich Stauraum für alle Lebenslagen. Im direkten Umfeld der Wohnung stehen zudem ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung.

## Ausstattung

- Umfassend Modernisiert
- Parkett
- Fußbodenheizung in alle Räumen, einzeln steuerbar
- Deckenspots im Flur, Bad und Küche
- Balkon u. Loggia
- Flur
- Küche
- Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Tageslichtbad
- Handtuchheizkörper
- HWR Raum mit Waschmaschinenanschluß
- Gegensprechanlage
- zusätzlicher Abstellraum
- Kellerraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse sind eine Selbstauskunft, eine aktuelle SCHUFA-Auskunft sowie eine Vorvermieterbestätigung bereitzustellen. Bitte geben Sie zudem die Anzahl der einziehenden Personen an.

## Lage

Die Wohneinheit befindet sich im nordöstlichen Teil von Leipzig. Der Stadtteil Engelsdorf und speziell das nähere Umfeld weisen eine hervorragende Infrastruktur auf.

Die Etagenwohnung befindet sich in Leipzig in einem gewachsenen, urban geprägten Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Innenstadt. Das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein breites kulturelles Angebot, vielfältige Gastronomie sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in komfortabler Distanz und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur in der Umgebung: Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, weitere Schulformen – von der Grundschule über die Realschule bis hin zum Gymnasium – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv, da die nächste Autobahnanbindung nur wenige Minuten entfernt liegt und eine zügige Verbindung in die Region sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten ermöglicht. Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch eine ausgewogene Kombination aus urbanem Wohnen, guter Erreichbarkeit und familienfreundlicher Nahversorgung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



HWR-Raum



HWR-Raum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Loggia/Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

