

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Gesundes Wohnen im Designer Energie-Spar-Haus



Objekt-Nr. OM-449104

#### Wohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Krieger

Dimpfelstr. 3  
04347 Leipzig  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	52,60 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	110 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.710 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komplett neu rekonstruiertes Mehrfamilienhaus mit 10

Wohnungen, Vollwärmeschutz, solar-unterstützte

Warmwasseraufbereitung, höchster Energiestandard.

Freuen Sie sich auf ein Heizkosten schonendes

Energiesparhaus mit Pelletheizung und Solarkopplung.

Zur Innenausstattung gehören lichtdurchflutete Räume,

gespachtelte weiße Wandflächen und ein individuelles

Sichtmauerwerk an allen Fensterfronten. Hochwertige

Holzfenster, im Wohnzimmer als zweiflügelige

französische Fenster, gestalten Licht und Raum. Alle

Fenster sind in Zweifach-Verglasung mit

Schallschutzklasse 3, in den straßenseitigen

Schlafzimmern sogar mit Schallschutzklasse 4

ausgeführt.

Harmonisch gibt sich das massive Eichenparkett,

welches sich durch alle Wohnräume bis in die Küche

zieht.

Ein exklusives Duschbad mit bodengleicher Dusche mit indirektem Lichtkonzept, formschönen Badalementen, Feinsteinfliesen & vielen

Ablagemöglichkeiten lässt den Tag angenehm beginnen

oder auch ausklingen.

Das Wäschewaschen ist in der Konsequenz der

energetischen Sanierung ausgelagert. Im

Kellergeschoss befindet sich ein separater Waschraum

mit separaten Anschlüssen je Wohnung. Das

Dachgeschoss steht derzeit als Trockenboden zur

Verfügung.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Mieterkeller. Im Hof befinden sich ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. In der

parkähnlichen Anlage ist zudem ein Kfz-Stellplatz und Fahrrad-Abstellplätze integriert.

## Ausstattung

Für ein angenehmes und gesundes Raumklima sorgen

mineralisch/ökologisch gestaltete Wandflächen.

- Echtholz-Parkett in allen Räumen, außer im Bad
- Designer-Bad mit hochwertiger Sanitärausstattung und edlen Fliesen aus Feinsteinzeug
- Lichtkonzept mit indirekter Beleuchtung
- sparsame Pellet-Heizung
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- schall- und wärmeisolierte Holzfenster
- gesunde Raumluf
- Das Gebäude ist mit einer hauseigenen Sattelitenn-/Antennenanlage versorgt. Diese ist bereits in den Betriebskosten enthalten. Die Betriebskosten (kalt und warm) liegen derzeit bei ca. 2,10€/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

In der angegebenen Kaltmiete ist der Keller enthalten.

Für den Kfz-Stellplatz kommen 80 € dazu.

Die letzten 3 Bilder zeigen einen Kleiderschrank, eine Einbauküche und einen Badunterschrank, die vom aktuellen Mieter für insgesamt 350,00 € übernommen werden können.

Die Wohnung steht ab dem 1. Juli 2026 zur Verfügung.

Angebot freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Provisionsfrei vom Eigentümer.

## Lage

Die Dimpfelstraße liegt am Eingang zum

Mariannenpark, eingebettet in eine funktionierende

Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich

in unmittelbarer Nähe. Mit dem PKW zentral

ausgerichtet zum Hauptbahnhof in 3,3 Km, eine schnelle Anbindung zur Autobahn und zum Flughafen.

Alle Versorgungseinrichtungen (Schulen, Kindergarten,

Geschäfte des täglichen Bedarfs) befinden sich in

unmittelbarer Nähe.

Durch den quasi vor der Haustür liegenden Mariannenpark und die Nähe des Abtnaundorfer Parks mit seinen verschiedenen Facetten bestehen ideale Freizeitmöglichkeiten. Auch das Sommerbad Schönefeld

sowie die Schwimmhalle Nordost sind fußläufig gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Radiator

# Exposé - Galerie



formschöne Innentüren



exclusives Bad

# Exposé - Galerie



bodengleiche Dusche



Handtuchwärmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafen zum Innenhof



Flur

# Exposé - Galerie



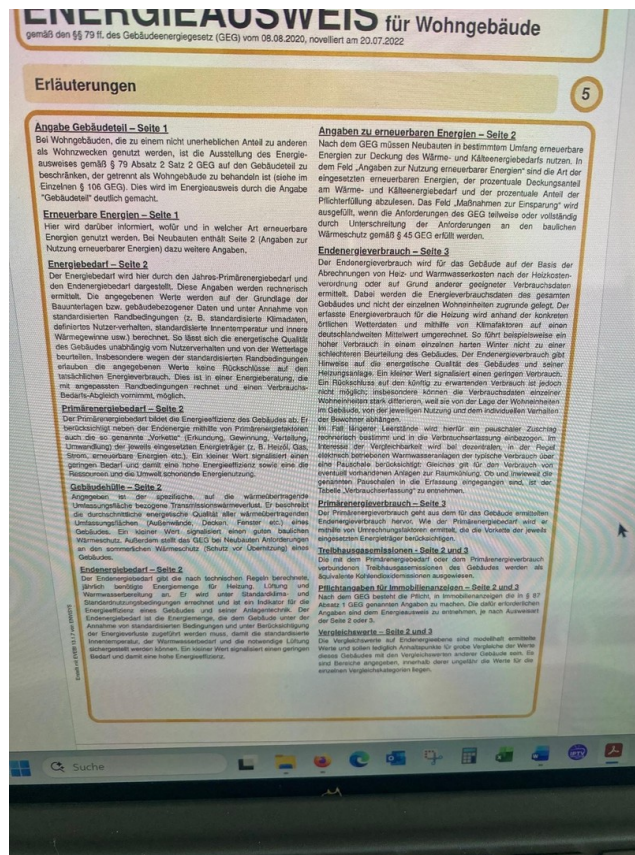
neuer Glanz im Treppenhaus



sehr schönes Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Energieausweis S3



Strassenansicht

# Exposé - Galerie



Hoffassade



Keller mit Wama+Trockneranschl

# Exposé - Galerie

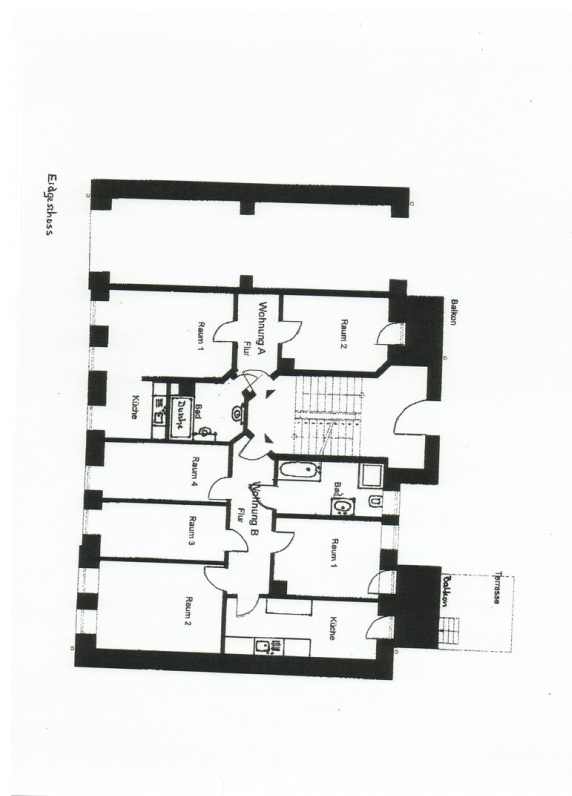


Pelletheizung



Kfz-Stellplatz und Innenhof

# Exposé - Galerie



Grundriss



# Exposé - Galerie

