

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

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



Objekt-Nr. OM-449104

#### Wohnung

Vermietung: **955 € + NK**

Ansprechpartner:  
Krieger

04347 Leipzig  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Carports	1
Mietsicherheit	2.865 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komplett neu rekonstruiertes Mehrfamilienhaus mit 10

Wohneinheiten, 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,

großzügiger 90 x 140 cm Panorama-Dusche, indirektem

Lichtkonzept, formschönen Badelementen, wie Regen-

Shower-Dusche, Feinsteinfliesen & vielen

Ablagemöglichkeiten lässt den Tag angenehm beginnen

oder auch ausklingen.

Badewannenliebhaber haben die Möglichkeit sich eine

wanne in die grosszügige Dusche zu stellen.

Das Wäschewaschen ist in der Konsequenz der

energetischen Sanierung ausgelagert. Die Waschmaschine befindet sich im Abstellraum im Zwischengeschoß.

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 sind zudem großzügige Car-Ports,

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

-Wer auf eine Badewanne nicht verzichten möchte, könnte sich diese in die grosse, ebenerdige Panorama-Dusche stellen

-Lichtkonzept mit indirekter Beleuchtung

-sparsame Pellet-Heizung

-Balkon zum ruhigen Innenhof

-schall- und wärmeisolierte Holzfenster

-gesunde Raumluft

-Das Gebäude ist mit einer hauseigenen Sattelliten-/Antennenanlage versorgt. Diese ist bereits in den Betriebskosten enthalten. Die Betriebskosten (kalt und warm) liegen derzeit bei ca. 2,24€/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## **Sonstiges**

In der angegebenen Kaltmiete sind Kellerraum und Carport enthalten.

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 direkt 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



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

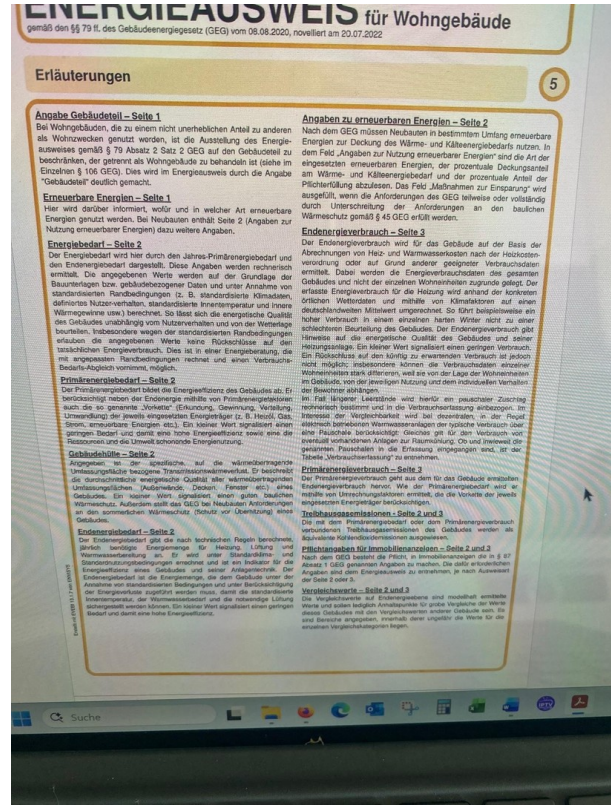
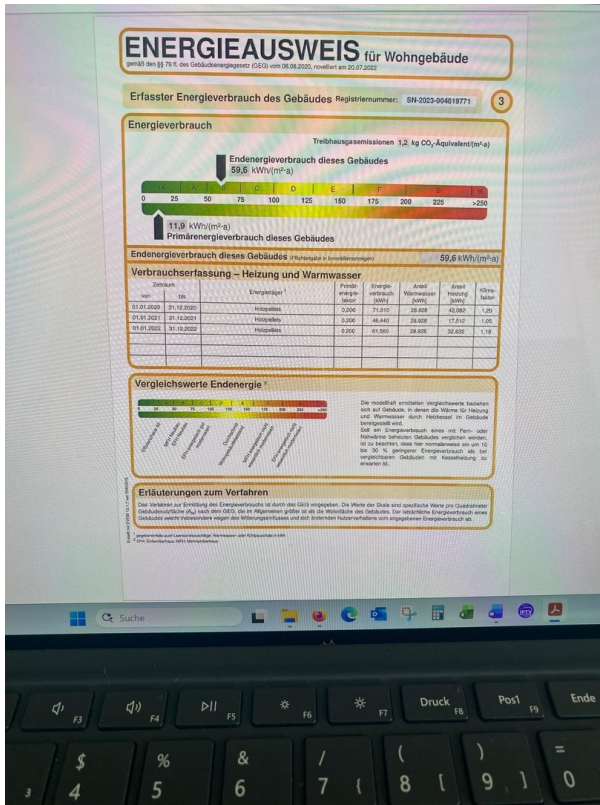


**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**  
gemäß den §§ 70 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 01.08.2019, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 20.11.2033      Registrierungsnummer: SH-2023-004819771      1

Gebäude		E	
Gebäudefrage	Besonders angebautes Gebäude		
Adresse	Dornseestraße 1, 04247 Leipzig		
Gebäudefrage	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	1992, im Jahr 2014 saniert		
Baujahr Wohnraumbauwerk	2014		
Anzahl der Wohnungen	12		
Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )	1.286 m <sup>2</sup>	■ nach § 60 GEG aus der Wohnfläche vermindert	
Prävalente Energieeffizienz für Heizung	Holzpellet		
Prävalente Energieeffizienz für Warmwasser	Folienboiler		
Energieeffizienzklasse	A++ Energieeffizient		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Anströmung <input type="checkbox"/> Zulu- und Abluft <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gabelzug Lüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anströmung mit Bspm <input type="checkbox"/> Anströmung ohne Bspm	Verwendung: Keine, Wasserrück
Art der Heizung	<input type="checkbox"/> Gasheizung <input type="checkbox"/> Gasheizung mit Bspm <input type="checkbox"/> Gasheizung ohne Bspm	<input type="checkbox"/> Ölheizung <input type="checkbox"/> Ölheizung mit Bspm <input type="checkbox"/> Ölheizung ohne Bspm <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Holzheizung mit Bspm <input type="checkbox"/> Holzheizung ohne Bspm <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Wärmepumpe mit Bspm <input type="checkbox"/> Wärmepumpe ohne Bspm <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Solarthermie mit Bspm <input type="checkbox"/> Solarthermie ohne Bspm <input type="checkbox"/> Sonstige (freiwillig)	
Inspektionspflichtige Komponenten	<input type="checkbox"/> Anzahl D <input checked="" type="checkbox"/> Heizboiler <input type="checkbox"/> Heizboiler-Verlauf	<input type="checkbox"/> Nachträgliche Füllmengekontrolle der Heizboiler <input type="checkbox"/> Modifizierung (Anhebung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstige (freiwillig)
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b> Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bemessung des Energiebedarfs unter Annahme von hypothetischen Gebäudeteilen oder durch die Anhebung des Energiebedarfs erhöht werden. Als Beispiele über die energetische Gebäudeteilqualität nach dem GEG, möglichen Erhöhungen - siehe Seite 6 - für das Energieausweis sind die Modernisierungsmaßnahmen (Seite 4). <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Energieausweise wurden auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind auf Seite 4 dargestellt.</li> <li>Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Berechnung berücksichtigt die Angaben des Eigentümers.</li> <li>Der Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität belegen (freiwillig) Angaben.</li> </ul>			
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b> Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis können sich auf das gesamte Gebäude oder den oben angegebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gültig, einen durchschnittlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.			
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) DITTOH Makler GmbH Carl-Gustav-Str. 1 04109 Leipzig		Unterschrift des Ausstellers (Bitte eingetragene Unterschrift) Ausstellungsdatum: 20.11.2023	

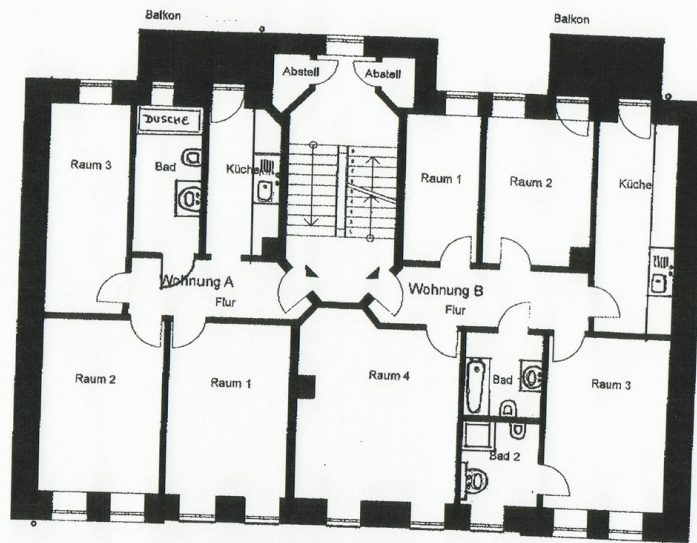
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



1. - 4. Obergeschoss

Grundriss



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

