

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**\*Provisionsfrei & frisch modernisiert: 3-Zimmer-Altbau  
in Leipzig | 4,5% Rendite + 4,5% AfA\***



Objekt-Nr. OM-454050

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Nils Berndsen

04177 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem repräsentativen Gründerzeit-Altbau aus dem Jahr 1905, der das Straßenbild mit seiner markanten historischen Fassadengestaltung prägt. Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und wurde in den 1990er Jahren umfassend an Dach und Fach saniert. Auch das denkmalgeschützte Treppenhaus unterstreicht mit seinen dekorativen Blumenmalereien im Stil des Späthistorismus den besonderen Charakter des Objekts. Insgesamt verbindet die Immobilie den architektonischen Charme der Gründerzeit mit einer soliden baulichen Grundlage und einem gepflegten Gesamteindruck.

## Ausstattung

Die ca. 70 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen klassischen Altbau-Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Wohn- und Schlafzimmer sind zur Straßenseite ausgerichtet und verfügen über charakteristische Stuckelemente, die den historischen Charme der Wohnung unterstreichen.

Die Küche sowie ein angrenzendes Arbeits- bzw. weiteres Zimmer orientieren sich zum ruhigen Innenhof und schaffen dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die gelungene Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für eine nachhaltige Vermietung und ist sogar WG-geeignet.

Das innenliegende Badezimmer ist funktional angeordnet und harmonisch in den Grundriss integriert. Insgesamt verbindet die Wohnung den typischen Charakter eines Leipziger Gründerzeitaltbaus mit einer alltagstauglichen Raumstruktur und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Hausgeld beträgt monatlich 215,00€ wovon 58,38€ nicht umlegbar sind.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Auf den Bildern gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Einrichtungsbeispiel und sind nicht Teil des Angebotes.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Leipziger Stadtteil Lindenau, einem der spannendsten und dynamischsten Wohnstandorte im Leipziger Westen. Der Stadtteil hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt und erfreut sich insbesondere bei jungen Berufstätigen, Kreativen und Familien wachsender Beliebtheit. Historische Gründerzeitarchitektur trifft hier auf eine lebendige Kulturszene und eine kontinuierlich verbesserte Infrastruktur.

Die Georg-Schwarz-Straße selbst bildet eine wichtige Verkehrs- und Geschäftsachse des Viertels. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig ermöglichen mehrere Straßenbahn- und Buslinien eine schnelle Anbindung an die Leipziger Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zu den beliebten Stadtteilen Plagwitz und Altlindenau, die mit dem Karl-Heine-Kanal, vielfältigen Freizeitangeboten und einer kreativen Atmosphäre zu den gefragtesten Wohnlagen Leipzigs zählen. Auch Grünflächen und Parkanlagen befinden sich im näheren Umfeld und bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Durch die anhaltende Aufwertung des Leipziger Westens sowie die steigende Nachfrage nach urbanem Wohnraum weist Lindenau ein attraktives Entwicklungspotenzial auf. Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und positiver

Quartiersentwicklung macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer (eingrichtet)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche (eingrichtet)

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (eingrichtet)



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Grundrisse

