

# Exposé

## Wohnung in Zwenkau

### Saniertes Wohntraum am Zwenkauer See



Objekt-Nr. **OM-456171**

#### Wohnung

Verkauf: **145.000 €**

Pulvermühlenweg 31  
04442 Zwenkau  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Zwenkau verbindet modernes Wohnen mit einer angenehmen und stilvollen Wohnatmosphäre – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die etwas Besonderes suchen.

Auf 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einer modernen, zeitlosen Ausstattung. Das Wohnzimmer mit moderner LED-Design-Decke und indirekter Beleuchtung schafft ein besonders gemütliches Wohngefühl und verleiht der Wohnung einen modernen Charakter.

Die neue Einbauküche mit Hochglanzfronten und schwarzen Akzenten fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild ein. Das stilvoll sanierte Badezimmer mit Regendusche und beleuchtetem Spiegel rundet den hochwertigen Eindruck der Wohnung ab.

Heller Vinylboden in Eichenoptik, weiße Wände und geschmackvolle Details sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre. Der Süd-Balkon lädt zum Entspannen ein und sorgt zusätzlich für helle, lichtdurchflutete Räume.

Ein Kellerabteil sowie ein Frestellplatz ergänzen das Angebot ideal.

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Zwenkau – nur wenige Fußminuten vom beliebten Zwenkauer See entfernt. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen, Erholung und hohe Lebensqualität auf angenehme Weise.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich perfekt für alle, die modernes Wohnen in gepflegter Umgebung genießen möchten.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, sofort nutzbaren Zustand. In den Wohnräumen wurde ein zeitloser Vinylboden in heller Eiche-Optik verlegt, während Küche und Bad mit pflegeleichten Fliesen in moderner Betonoptik ausgestattet sind. Besonders hervorzuheben ist das Wohnzimmer mit LED-Designdecke und indirekter Beleuchtung, die dem Raum eine hochwertige und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Die neue Einbauküche verfügt über Hochglanzfronten und eine Arbeitsplatte in Holzoptik. Das Badezimmer ist als modernes Designbad ausgeführt und bietet eine Regendusche, einen LED-Spiegel sowie ein wandhängendes WC. Neue, wärmedämmende Fenster, ein Balkon mit WPC-Dielen in Süd-Ausrichtung, ein Kellerabteil sowie ein Frestellplatz ergänzen die Ausstattung sinnvoll. Insgesamt bietet die Wohnung eine stimmige Kombination aus moderner Optik, praktischer Nutzbarkeit und geringem Instandhaltungsaufwand.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Zwenkau, südlich von Leipzig, in attraktiver Nähe zum Zwenkauer See. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen, Naherholung und gute Erreichbarkeit: Der See ist fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schule und Kindergarten liegen im nahen Umfeld. Über die A38 besteht eine schnelle Anbindung in die Region; das Leipziger Zentrum ist in rund 20 Minuten erreichbar. Damit eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer, die stadtnah und wasserorientiert wohnen möchten, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine gefragte Wohnlage im Leipziger Neuseenland.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Balkon



Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss