

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**Hochwertige 4-Raum-Wohnung | großes WoZi |  
Einbauküche | Balkon | Gästebad**



Objekt-Nr. **OM-458415**

### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Stötteritzer Landstraße 30  
04288 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1905	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis vorab: auf den Bildern sieht es so aus, als wären in der Wohnung verschiedene Holzböden verlegt. Dem ist nicht so. Aufgrund von Einrichtungsgegenständen der aktuellen Mieter wurden die Bilder mit KI nachbearbeitet. Daher sehen die Bodenbeläge teilweise unterschiedlich aus. Es ist in der Wohnung durchgängig (außer Bäder) ein Bodenbelag in dezenter Eichenoptik verlegt (Bild vom Flur zeigt die richtige Farbe).

Zur Vermietung steht eine schöne 4-Raum-Wohnung im 1.OG eines kleinen und kernsanierten Mehrfamilienhauses im grünen Holzhausen. Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 106m<sup>2</sup> ausreichend Platz und ist hochwertig ausgestattet. So verfügt die Wohnung über ein 25m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, 3 helle Schlafzimmer, zwei modern geflieste und ausgestattete Tageslicht-Bäder sowie eine große Wohnküche mit Koch- und Essbereich. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Hauptbad hält eine Toilette, eine große Badewanne, Doppelwaschbecken und eine Nische für die Waschmaschine bereit. Im Gästebad findet sich eine weitere Toilette sowie eine Designerdusche .

Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein großer Balkon, welcher am rückwärtigen Teil des Hauses angebracht ist und Platz für Entspannung bietet.

Der Flur und die Bäder verfügen über moderne LED Spots in der Decke. Die gesamten Böden in der Wohnung wurden mit hochwertigem und pflegeleichtem Vinyl-Designbodenbelag in Eichenparkettoptik verlegt. Alle Räume verfügen über Isolierglasfenster mit Außenrollos. Eine moderne Türsprechanlage rundet die Wohnung ab. Weiterhin gehören zur Wohnung zwei kleine Abstellräume auf halber Treppe und ein großes Kellerabteil.

Das Haus selbst besitzt auf dem Dach eine Solarthermieanlage, welche warmes Wasser bereitet, was die Nebenkosten günstig hält (je nach Verbrauch und Sonneneinstrahlung). Im Hof steht für jede Wohnung ein Stellplatz unterm Carport zur Verfügung, welcher für 35€/ Monat hinzugemietet werden muss. Der Hofbereich ist mit einem Tor verschlossen. Weitere Stellplätze gibt es im öffentlichen Verkehrsraum.

Die Wohnung steht ab dem 01.07.2026 zur Vermietung frei.

WICHTIGER HINWEIS:

In der Wohnung sind seitens des Eigentümers keine WG's und Tiere (ausgenommen Kleintiere und Katzen) gewünscht.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

In der Wohnung sind seitens des Eigentümers keine WG's und Tiere gewünscht.

## Lage

Der Stadtteil Holzhausen gehört zu den bevorzugten Wohnstandorten im südlichen, grünen Gürtel von Leipzig. Holzhausen ist beliebt bei allen Altersklassen und besticht durch eine gute Infrastruktur sowie durch die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und Dienstleister. Im Stadtteil selbst finden sich eine Kita, eine Grundschule, mehrere niedergelassene Ärzte sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer



Wohnküche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafen



Arbeiten

# Exposé - Galerie



Kind



Hauptbad

# Exposé - Galerie

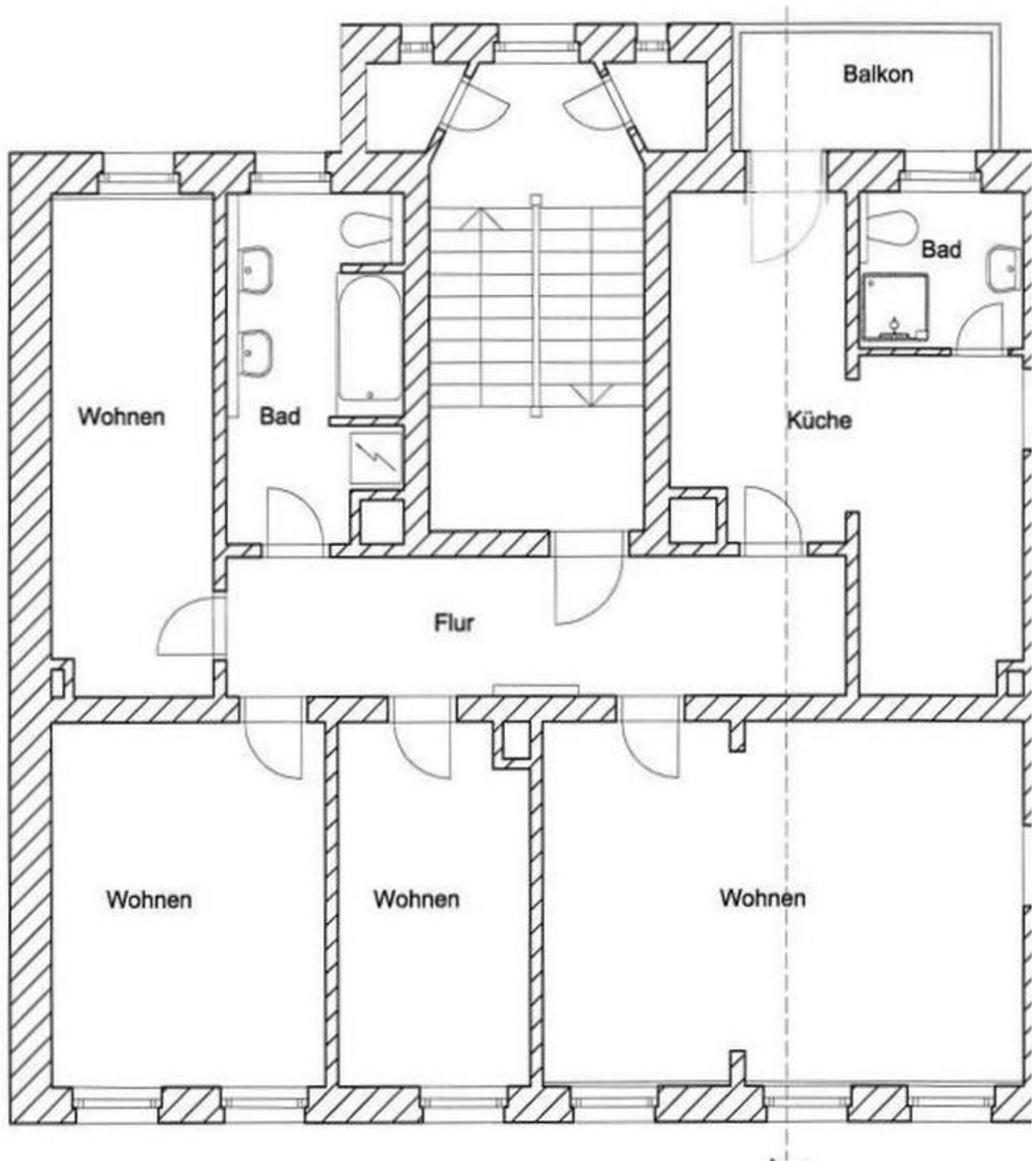


Gästebad



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG