

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**\*\*Bezugsfrei\*\* Lichtdurchflutete 3 Raumwohnung mit Balkon im beliebten Leipziger Westen!**



Objekt-Nr. OM-460583

**Wohnung**

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Katharina Dieminger

04177 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne denkmalgeschützte Altbauwohnung sucht nun ihren neuen Eigentümer\*in. Auf circa 70m<sup>2</sup> erstrecken sich drei lichtdurchflutete, gut geschnittene Zimmer, Küche und Bad.

Vom Flur ausgehend, gelangt man in ein großzügiges und extrem helles Wohnzimmer. Daran schließt sich ein optimal geschnittenes und lichterfülltes Schlafzimmer. Auf der hinteren Seite des Flures befindet sich das modern geflieste Badezimmer. Das Highlight des Badezimmers ist der beleuchtete Spiegel und die große Badewanne. Über die lichtdurchflutete Küche gelangt man auf den Balkon mit Blick in den idyllischen Garten. Die Einbauküche ist bereits in der Wohnung verbaut und kann direkt durch den neuen Käufer übernommen werden.

Das 3. kleinere Zimmer bietet sich optimal als Kinder oder Arbeitszimmer an. Alle Wohnräume sind mit einem warmen Eichenparkettboden ausgestattet. Das Bad sowie die Küche sind modern gefliest. Die Wohnung besticht mit einem herrlichen Charme und ist direkt bezugsbereit.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

## Ausstattung

- Eichenparkett
- Balkon
- Einbauküche
- stilvolles Badezimmer

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wurde gestaged, das Inventar dient nur zur besseren Vorstellung und steht nicht zum Verkauf.

## Lage

Lindenau zählt zu den beliebtesten und lebendigsten Stadtteilen Leipzigs und verbindet urbanes Leben mit historischem Charme. Der Stadtteil begeistert durch seine wunderschöne Gründerzeitarchitektur, zahlreiche kulturelle Angebote sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und vielfältigen Freizeitangeboten. Besonders beliebt sind die nahegelegene Karl-Heine-Straße sowie das kulturelle Zentrum rund um die Baumwollspinnerei und den Lindenauer Markt.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Der Blick ins Grüne unterstreicht die angenehme Wohnatmosphäre zusätzlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Lindenau vereint urbanes Flair, kulturelle Vielfalt und eine hohe Lebensqualität und zählt damit zu den gefragtesten Wohnlagen Leipzigs.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus