

# Exposé

## Wohnung in Lobstädt

**Frisch renoviert: helle 4,5-Zimmer-Wohnung in Lobstädt mit Garten**



Objekt-Nr. OM-460649

### Wohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Neumann

04575 Lobstädt  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1942	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	77,63 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte 4,5-Zimmer-Wohnung in Lobstädt überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung. Große, helle Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, neuer Toilette und neuem Waschbecken, ausgestattet mit hochwertigen Markenarmaturen.

Das gesamte Gebäude wird derzeit umfassend energetisch modernisiert. In diesem Zuge wurde die Fassade vollständig erneuert und gedämmt sowie eine neue Heizungsanlage installiert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem energetisch modernen und zukunftssicheren Standard.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Gemeinschaftsgarten, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet. Ab Sommer steht zudem ein Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.

In unmittelbarer Laufnähe befindet sich ein idyllischer Weiher, der zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Der beliebte Hainer See ist nur wenige Minuten entfernt und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt von Leipzig ist sowohl mit der S-Bahn als auch mit dem Auto in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar.

## Ausstattung

Hochwertiges Wohnen in ruhiger Nachbarschaft: umfassende Modernisierung des Hauses in Q2 2026

- großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Isolierverglaste Fenster für gute Wärme- und Schalldämmung
- Neuer, optisch ansprechender Bodenbelag in allen Räumen
- Elektrik auf modernem technischem Stand
- Großzügige Küche mit Platz zur individuellen Gestaltung
- Modernes Tageslichtbad mit Fliesen und neuen hochwertigen Markenarmaturen
- Eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum
- Mitbenutzung des großzügigen Gartens
- Stellplatz direkt vor dem Haus (Fertigstellung voraussichtlich Q3/2026 für 30€ monatlich anmietbar)
- Fassadensanierung inklusive Wärmedämmung geplant 06/26
- Neue Heizungsanlage vorgesehen Fertigstellung 06/26
- Treppenhaus wird ebenso erneuert und optisch verschönert

Das Gebäude wird aktuell umfassend modernisiert; die im Inserat angegebene Energieeffizienz berücksichtigt diese geplanten Maßnahmen bereits.

Es erfolgt keine zusätzliche Belastung oder Umlage für die neuen Mieter.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Mindestmietdauer 2 Jahre

### Lage

Der Ort Lobstädt liegt im südlichen Umland von Leipzig und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt. Die Umgebung ist geprägt von weitläufiger Natur, zahlreichen Seen und kurzen Wegen zu beliebten Erholungsgebieten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen sowie Kindergärten befinden sich direkt im Ort und sind bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Hainer See sowie zu weiteren Gewässern der Leipziger Seenlandschaft, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig ist die Leipziger Innenstadt sowohl mit der S-Bahn als auch mit dem Auto schnell erreichbar. Damit eignet sich der Standort ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch von der Infrastruktur einer Großstadt profitieren möchten.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



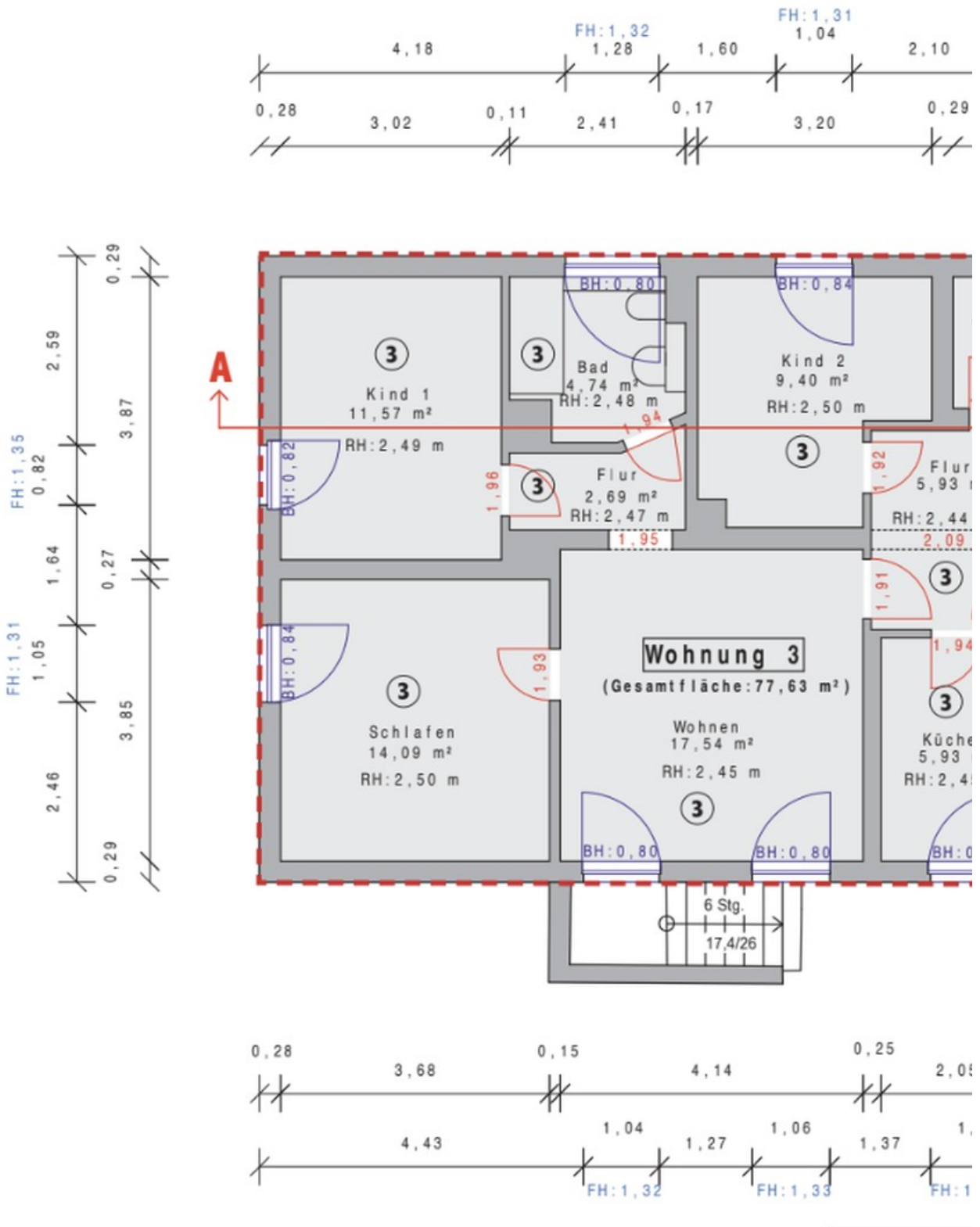
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

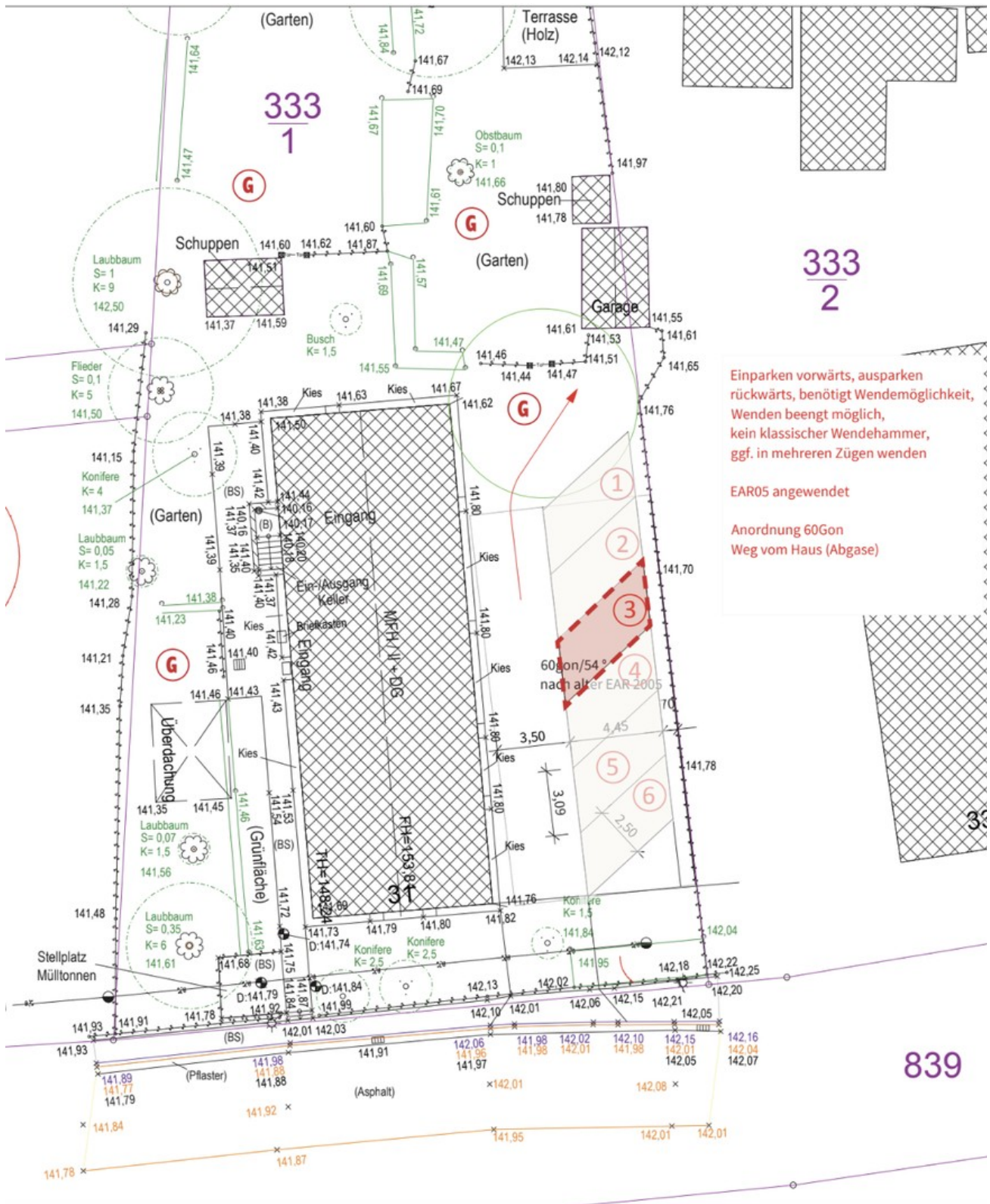


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 1.OG Links

# Exposé - Grundrisse



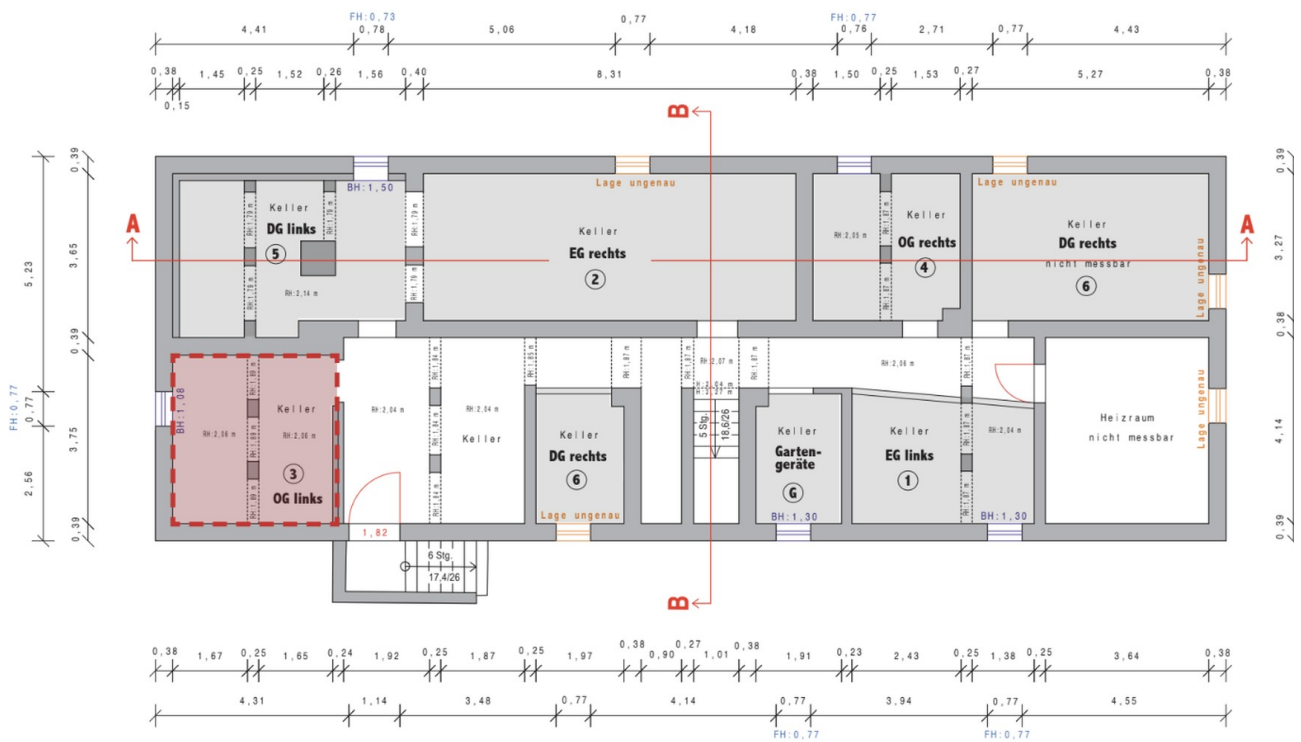
Einparken vorwärts, ausparken rückwärts, benötigt Wendemöglichkeit, Wenden beengt möglich, kein klassischer Wendehammer, ggf. in mehreren Zügen wenden

EAR05 angewendet

Anordnung 60Gon Weg vom Haus (Abgase)

Lage Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



Kellerabteil