

Exposé

Wohnung in Machern

Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung / stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Machern



Objekt-Nr. OM-463320

Wohnung

Vermietung: **575 € + NK**

Ansprechpartner:
Immokur

Machern
04827 Machern
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	1.725 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	58,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	58,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	140 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Natürlich wohnen. Stilvoll leben.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In ruhiger, zentraler Lage direkt am Neumarkt in Machern erwartet Sie diese hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug. Helle Räume, natürliche Materialien und eine harmonisch abgestimmte Ausstattung schaffen eine warme und einladende Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Der durchgängig verlegte, hochwertige Holzdekor-Laminatboden verbindet Flur, Wohn- und Schlafzimmer zu einem harmonischen Gesamtbild und verleiht der Wohnung eine warme, natürliche Ausstrahlung. Der stilvoll integrierte Kochbereich bietet ideale Voraussetzungen für die Gestaltung Ihrer individuellen Einbauküche und ist mit einem hochwertigen, wohngesunden CERAMIN®-Designboden ausgestattet.

Große Fensterflächen und der sonnige Südbalkon erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Hier genießen Sie viele Sonnenstunden und entspannte Momente in angenehmer Atmosphäre.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet beste Voraussetzungen für erholsame Nächte und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das stilvoll gestaltete Designerbad mit großformatigen CERAMIN®-Designwand- und Bodenbelägen in edler Marmoroptik, neuer Badewanne, moderner Sanitärkeramik und hochwertigen Armaturen. Das elegant abgestimmte Gestaltungskonzept schafft eine moderne und zugleich angenehm warme Wohlfühlatmosphäre.

Ein eigener Kellerraum sowie ein persönlicher PKW-Stellplatz direkt am Haus ergänzen den Wohnkomfort. Die zentrale Heizungsanlage des Mehrfamilienhauses wurde 2025 erneuert und sorgt für eine effiziente sowie zuverlässige Wärme- und Warmwasserversorgung.

Die Wohnung verbindet modernes Wohnen und hochwertige Materialien mit der Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Wohnanlage.

Ausstattung

Bei der Modernisierung wurde besonderer Wert auf natürliche Materialien, zeitloses Design und eine harmonisch abgestimmte Ausstattung gelegt.

- Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung
- Durchgängiger hochwertiger Holzdekor-Laminatboden in Flur, Wohn- und Schlafzimmer
- Kochbereich mit hochwertigem, wohngesundem CERAMIN®-Designboden – PVC-frei, wasserfest und pflegeleicht
- Stilvoll gestaltetes Designerbad mit großformatigen CERAMIN®-Designwand- und Bodenbelägen in edler Marmoroptik – wohngesund, wasserfest und pflegeleicht
- Neue Badewanne, moderne Sanitärkeramik und edle Armaturen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offen integriertem Kochbereich
- Sonniger Südbalkon (ca. 4 m²)
- Neue zentrale Heizungsanlage des Mehrfamilienhauses wurde in 2025 installiert
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Eigener Kellerraum

- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Persönlicher PKW-Stellplatz direkt am Haus

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung – sofort bezugsbereit

Beste Lage direkt am Neumarkt Machern / nur 5 Minuten bis zur Bahn- oder Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten

Kaltmiete: 575 € monatlich

Betriebskostenvorauszahlung: 140 € monatlich

PKW-Stellplatz: 25 € monatlich (separater Vertrag)

Kaution: 1.725 €, zahlbar in zwei Raten (1.150 € bei Schlüsselübergabe, 575 € bis Ende des Folgemonats)

Staffelmietvereinbarung über 10 Jahre: Erhöhung der Kaltmiete um 30 € alle zwei Jahre

Eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Treppenhaus- und Außenreinigung über Hausmeisterservice

Haustiere nach Vereinbarung

Lage

Machern steht für naturnahes Wohnen, Ruhe und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Als eine der beliebtesten Wohngemeinden im Leipziger Umland verbindet der Ort den Charme einer gewachsenen Gemeinde mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Die Wohnung befindet sich am Neumarkt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, eine Apotheke sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar und machen das Leben angenehm und unkompliziert.

Den besonderen Charme Macherns prägen der weit über die Region hinaus bekannte Schloss- und Landschaftspark mit seinem historischen Schloss und dem beeindruckenden englischen Landschaftsgarten, die idyllischen Lübschützer Teiche sowie der Sportpark Tresenwald mit seinem vielseitigen Sport-, Freizeit- und Gastronomieangebot. Ergänzt wird dieses außergewöhnliche Wohnumfeld durch den Golf & Country Club Leipzig sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege in der grünen Umgebung. Hier verbinden sich Natur, Erholung und aktive Freizeitgestaltung zu einer Lebensqualität, die man Tag für Tag genießen kann.

Ein weiterer besonderer Vorzug dieser Wohnlage ist die unmittelbare Nähe zu Leipzig. Die historische Messe-, Universitäts- und Kulturstadt zählt heute zu den dynamischsten und lebenswertesten Städten Deutschlands und begeistert mit ihrer einzigartigen Verbindung aus Geschichte, Kultur, Wissenschaft, Wirtschaft und Innovation. Dank des Bahnhofs Machern sowie der schnellen Anbindung über die B6 und die A14 erreichen Sie die Leipziger Innenstadt und den Flughafen Leipzig/Halle in kurzer Zeit – ideal für Berufspendler, Vielreisende und alle, die die Vorzüge einer modernen Großstadt genießen möchten, ohne auf die Ruhe einer grünen Wohngemeinde zu verzichten.

Eine Wohnlage, die das Beste aus zwei Welten vereint – die Ruhe und Lebensqualität Macherns mit den vielfältigen Möglichkeiten der Stadt Leipzig.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit offener Küche

Exposé - Galerie



Offener Kochbereich



sonniger Südbalkon

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer



Schlafzimmer zweite Ansicht

Exposé - Galerie



Designerbad in Marmoroptik



edle Badewanne und Armaturen

Exposé - Galerie



hochwertige Sanitärkeramik



Einladender Eingangsbereich

Exposé - Galerie

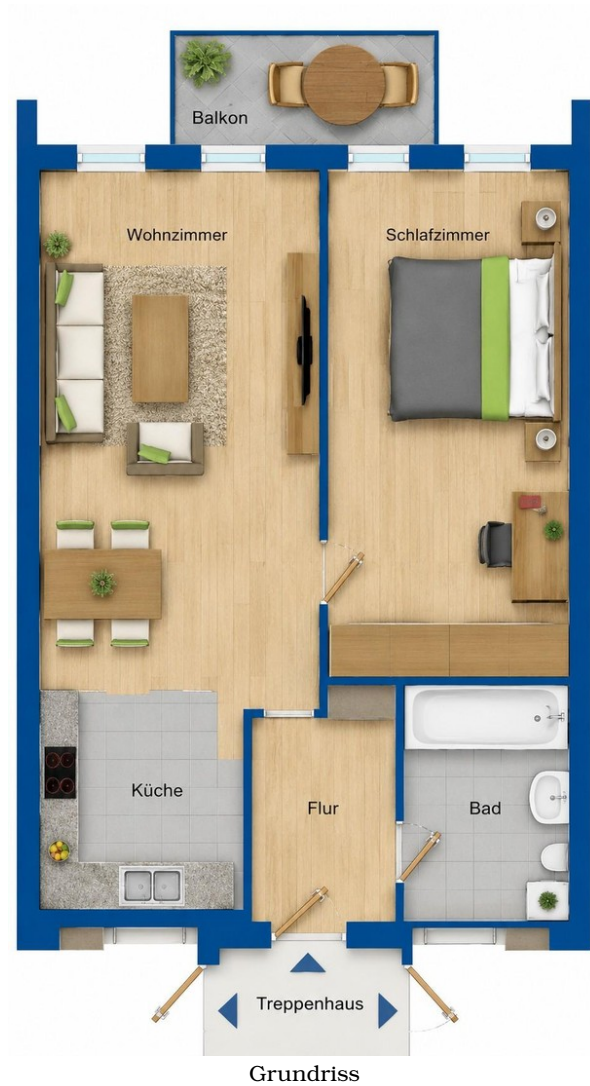


Flur mit Zugang WZ und Bad



Wohnzimmer mit offener Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

