

Exposé

Wohnung in Leipzig

***Frisch modernisiert & Provisionsfrei: 3-Zimmer-Altbau
in Leipzig | sofort bezugsfrei | 4,5% AfA***



Objekt-Nr. OM-467260

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Berndsen

04177 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,10 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem repräsentativen Gründerzeit-Altbau aus dem Jahr 1905, der mit seiner markanten historischen Fassadengestaltung das Straßenbild prägt. Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und wurde in den 1990er Jahren umfassend an Dach und Fach saniert. Auch das denkmalgeschützte Treppenhaus mit seinen dekorativen Blumenmalereien im Stil des Späthistorismus verleiht dem Objekt einen besonderen Charakter. Insgesamt verbindet die Immobilie den architektonischen Reiz der Gründerzeit mit einer soliden baulichen Basis und einem gepflegten Gesamteindruck.

Ausstattung

Die ca. 70 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem klassischen Altbau-Grundriss sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die wunderschönen Stuckelemente an den Decken einzelner Wohnräume, die den historischen Charakter der Wohnung stilvoll unterstreichen.

In allen Wohnräumen sowie im Flur wurde hochwertiges Eichen-Echtholzparkett verlegt, das eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft und den gehobenen Anspruch der Immobilie zusätzlich betont. Die gelungene Raumaufteilung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für eine nachhaltige Vermietung interessant und lässt zugleich eine Nutzung als WG zu.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist das vollständig erneuerte Badezimmer. Moderne italienische Fliesen in Beton- und Holzoptik verbinden sich hier zu einem stimmigen Designkonzept mit hochwertiger Ausstrahlung. Die begehbare Regendusche sowie Armaturen in Mattschwarz setzen stilvolle Akzente und verleihen dem Bad eine moderne, elegante Anmutung.

Insgesamt verbindet die Wohnung den typischen Charme eines Leipziger Gründerzeitaltbaus mit einer alltagstauglichen Raumstruktur und einer geschmackvollen, zeitgemäßen Ausstattung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 215,00 €, davon entfallen 97,00 € auf nicht umlagefähige Kosten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Auf den Bildern gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Einrichtungsbeispiel und sind nicht Teil des Angebotes.

Lage

Das Objekt befindet sich im Leipziger Stadtteil Lindenau, einem der spannendsten und dynamischsten Wohnstandorte im Leipziger Westen. Der Stadtteil hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt und erfreut sich insbesondere bei jungen Berufstätigen, Kreativen und Familien wachsender Beliebtheit. Historische Gründerzeitarchitektur trifft hier auf eine lebendige Kulturszene und eine kontinuierlich verbesserte Infrastruktur.

Die Georg-Schwarz-Straße selbst bildet eine wichtige Verkehrs- und Geschäftsachse des Viertels. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig ermöglichen mehrere Straßenbahn- und Buslinien eine schnelle Anbindung an die Leipziger Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zu den beliebten Stadtteilen Plagwitz und Alt-Lindenau, die mit dem Karl-Heine-Kanal, vielfältigen Freizeitangeboten und einer kreativen

Atmosphäre zu den gefragtesten Wohnlagen Leipzigs zählen. Auch Grünflächen und Parkanlagen befinden sich im näheren Umfeld und bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Durch die anhaltende Aufwertung des Leipziger Westens sowie die steigende Nachfrage nach urbanem Wohnraum weist Lindenau ein attraktives Entwicklungspotenzial auf. Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und positiver Quartiersentwicklung macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer (eingerichtet)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche (eingrichtet)

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (eingrichtet)



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Grundrisse

