

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Taucha

### Schöne 2-Zimmerwohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage in Taucha



Objekt-Nr. **OM-468835**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **402 € + NK**

Ansprechpartner:  
Meinhardt Immobilien GmbH

04425 Taucha  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1936	Mietsicherheit	804 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	44,60 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	128 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	208 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnhäuser mit jeweils drei Wohnungen wurden in 2019/2020 denkmalgerecht und hochwertig, auch energetisch, nach modernstem Standard saniert. Dies schloss das äußere Erscheinungsbild sowie die Treppenhäuser mit ein.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, einen Korridor, eine Küche und einen Sanitärbereich sowie über einen Balkon.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine hauseigene zentrale Heizungsanlage. Sämtliche Räume der Wohnung werden über eine Fußbodenheizung beheizt, die in jedem Raum separat regulierbar ist.

Der Sanitärbereich ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC ausgestattet und verfügt über ein Fenster.

Alle technischen Versorgungsanschlüsse, wie Antennen- bzw. Kabelanschluss, sind vorhanden.

Die Fußböden sind mit hochwertigen Fliesen- und Holzböden ausgestattet.

Ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum im Keller sowie ein Abstellraum für Fahrräder stehen zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Alle Angaben zum Objekt und dem Mietpreis, sowie Größe der Einheit beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewährleistung. Sollte das vorgestellte Angebot nicht Ihren Anforderungen entsprechen, dann rufen Sie uns einfach an.

Impressum:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Meinhardt Immobilien GmbH

Biedermannstraße 9-13

04277 Leipzig

Vertreten durch:

Romy Meinhardt

Kontakt:

Telefon: +49 3 41 / 4 61 82 16

Telefax: +49 3 41 / 9 02 96 19

E-Mail: [info\(at\)meinhardt-immobilien-gmbh.de](mailto:info(at)meinhardt-immobilien-gmbh.de)

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: AG Leipzig

Registernummer: HRB 21522

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE 241649055

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeordnungsamt Leipzig

Prager Straße 20

04103 Leipzig

## **Lage**

Unmittelbar an die Stadtgrenze von Leipzig angrenzend und lediglich durch die Autobahn A14 getrennt, befindet sich die Kleinstadt Taucha mit rund 15.000 Einwohnern.

Vor Ort stehen Ihnen neben einer Grundschule, einer Mittelschule und einem Gymnasium auch das Parthebad sowie mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten zur Verfügung. Darüber hinaus sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote, wie beispielsweise Aldi, Lidl, McDonald's und Subway, vorhanden.

Der Stadtkern von Taucha, in dem sich neben dem Rathaus und dem Schlossgut auch die Kirche befindet, zeichnet sich durch einen historischen Marktplatz aus, der von Gebäuden aus der Jahrhundertwende umgeben ist und Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet.

Die Stadt Taucha ist eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet Parthenaue und bietet somit eine naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert – ruhig gelegen und dennoch in unmittelbarer Nähe zur Großstadt Leipzig.

Inmitten dieser Umgebung befinden sich die Häuser der „Zwickschen Gärten“, eingebettet in ein parkähnlich gestaltetes Grundstück innerhalb der ökologisch ausgerichteten Stadt Taucha.

Taucha verfügt zudem mit der Straßenbahnlinie 3 sowie der S-Bahn über eine direkte Anbindung an die Leipziger Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Korridor



Badansicht 1

# Exposé - Galerie



Badansicht 2



Badansicht 3



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



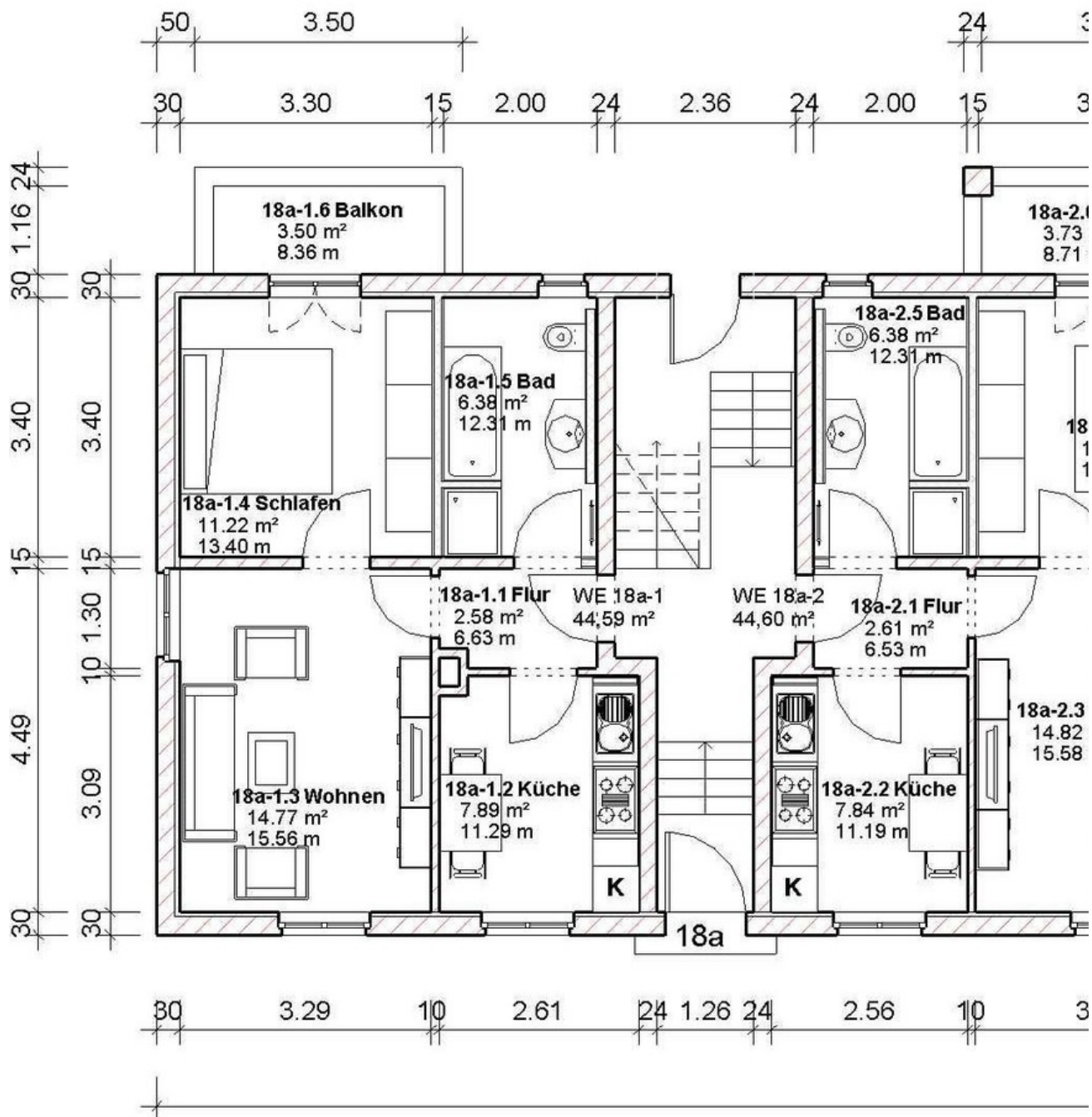
Küche

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss