

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**TOP 3 Raum DG WE, super Lage, Tageslichtbad, großer Balkon**



Objekt-Nr. OM-469568

### Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Horst Reschka

Südstr. 64  
04178 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Mietsicherheit	2.370 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	3. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Interessentenhinweis

Bei Interesse senden Sie uns bitte die ausgefüllte Selbstauskunft aus dem Anhang mit Ihrer Anfrage zu.

Attraktive 3-DG-Raumwohnung mit sehr großem Balkon ab 1.10.26 bezugsbereit

Charmantes Wohnen in einer der beliebtesten Lagen von Leipzig-Böhlitz-Ehrenberg

Wir freuen uns, Ihnen eine sehr schöne 3-Raumwohnung anbieten zu können, die mit einem modernen, hellen und einladenden Wohnambiente überzeugt.

Ein Highlight sind die großzügigen Balkone, die Ihnen im Alltag wertvolle Außenflächen schenken. Das sehr geräumige Tageslichtbad bietet Komfort auf hohem Niveau: Badewanne mit Duscharmöglichkeit, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und ein großer Einbauspiegel sorgen für ein angenehmes Wellnessgefühl.

Die große Küche mit 2 Fenster und Zugang zum Balkon bietet ideale Platzverhältnisse für Kochen, Essen und Zusammensein – perfekt geeignet für Alltagsmomente. Die durchdachten und hellen Raumzuschnitte schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre ideal für 1-3 Personen.

---

### Gebäude & Historie

Das charaktervolle Mehrfamilienhaus wurde um 1900 errichtet und strahlt bis heute den Charme der Leipziger Gründerzeit aus. Mit einer Grundfläche von rund 260 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück gehört das Gebäude zu den prägnanteren Wohnhäusern des Quartiers.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung komplett renoviert, 2003 2003 wurde das Haus innen und außen komplett und äußerst geschmackvoll saniert: Die historische Architektur blieb erhalten und wurde zugleich mit modernem Wohnkomfort kombiniert. Die Südstraße 64 vereint damit das Beste aus Tradition und Moderne – ein idealer Ort für Menschen, die Wert auf Stil und Qualität legen.

---

### Außenanlage

Die Außenbereiche wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet und gepflegt:

- repräsentative Vorgärten & gemütliche Terrassen
- stilvolle niedrige Holzzäune abgestimmt auf die Balkongeländer
- schmiedeeisernes, elegantes Hoftor
- diskret platzierter, blickgeschützter Abfallbereich am Grundstücksende

Die gesamte Anlage vermittelt ein ordentliches, ruhiges und harmonisches Wohngefühl, ideal für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld legen.

---

### Fazit

Die Wohnung in der Südstraße 64 verbindet historischen Charme, moderne Ausstattung, großzügige Wohnflächen und eine der attraktivsten Wohnlagen Leipzigs. Eine hervorragende Wahl für alle, die ein stilvolles, ruhiges und dennoch zentral angebundenes Zuhause suchen.

# Ausstattung

## Renovierungsmaßnahmen

die WE wurde 2022 kpl renoviert, das Gebäude wird ständige instand gehalten, die Überarbeitung der WE bei Mieterwechsel sind obligatorisch.

Seit 5/26 wurde eine hochmoderne Energiesparkessel für die Zentralheizung eingebaut. Die Komplettsanierung fand 2003 und 2006:

- Dacherneuerung
- Fassadenrenovierung
- kpl. Haustechnik Strom, Sanitär und Heizung erneuert
- Fenster erneuert
- Die Eingangstür wurde erneuert/Wechselsprechanlage
- Innentüren der Wohnungen kpl. erneuert
- Anbau der großen stilvollen Holzbalkone. Die Nebengebäude (1 Garage und 2 Abstellräume für Fahrräder Kinderwagen etc. und die Begrenzungsmauer) komplett innen und außen renoviert
- Treppenhaus zum Großteil originalgetreu rekonstruiert
- Das Dach wurde zu einer große Penthousewohnung mit Dachterrasse ausgebaut

Gebäude innen Ausstattung:

- Hauselektrik, inkl. Wechselsprechanlage, TV und Telefon
- Gas- Zentralheizung mit Flachheizkörper und Wohnungs-Wärmezähler-Warmwasseraufbereitung über die Gastzentralheizung, Wohnungsabschlusstüren restauriert
- Stiel- Innentüren mit Ornamentbogen in weiß mit Messingdrücker, 2- Flügel- Wohnungsabschlusstüren historisch (nicht DG) komplett überarbeitet mit Sicherheitsbeschlägen

Bäder Standard:

- Vollglas- Viertelkreisdusche, Badewanne, Waschtisch, wandhängendes WC, Waschmaschinenanschluss, großer eingelassener Spiegel über dem Waschtisch, Böden und Wände mit großen Fliesen und Bordüren zweifarbig gefliest

Böden Standard:

- Küche und Bad Fliesen, sonstige Räume Laminat.

Wände und Decken Standard:

- Rau- oder Glasfasertapete, Decken in den Bädern z. T. Edelputz.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung möglich. Ideal übersenden Sie mit ihrer Anfrage, eine Selbstauskunft aus der ihre Einkommensverhältnisse und die Anzahl der Personen ersichtlich sind, das vermeidet unnötige Besichtigungen und Kommunikationen.

Horst Reschka Immobilienbesitzer, 04828 Bennewitz, Brandiserstr. 20. Alle Angaben ohne Gewähr.

## Lage

Lage – Die Vorzüge der Südstraße 64 in Leipzig-Böhlitz-Ehrenberg

Grün, charmant, familienfreundlich – ideal angebunden und nur 7 km vom Leipziger Zentrum

Die Südstraße 64 befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Böhlitz-Ehrenberg. Die Straße ist auf Höhe des Hauses wenig befahren und bietet dadurch angenehm ruhiges, entspanntes Wohnen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Altbauten, Einfamilienhäusern, ruhigen Seitenstraßen, alten Baumbeständen und einer freundlichen Nachbarschaft – ein Wohnquartier mit hoher Lebensqualität.

---

Ruhiges Wohnen mit perfekter Anbindung

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung:

- ca. 7 km bis Leipzig-Hauptbahnhof / Stadtmitte
- sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus & Straßenbahn)
- schnelle Erreichbarkeit der B87, A9 und A14
- ideal für Pendler nach Leipzig, Schkeuditz, Halle und zum Flughafen Leipzig/Halle

---

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in direkter Nähe – viele Angebote fußläufig erreichbar:

- Lebensmittelgeschäfte im Umkreis von 100–1.000 m (Aldi, Penny, Kondi, Plus etc.)
- Bäcker, kleine Läden, Postfiliale (ca. 600 m)
- Ärztehaus und Apotheke (ca. 500–700 m)
- Löwenzentrum (Einkaufszentrum) in ca. 2 km,
- Saalepark / NOVA Eventis in 7–10 km

---

Schulen & Bildung

Für Familien ideal:

- Kita, Grundschule und Mittelschule im direkten Nahbereich
- alles bequem zu Fuß erreichbar

---

Sport & Freizeit – Natur fast vor der Haustür

Böhlitz-Ehrenberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung:

- Sportplätze & Kleingartenanlagen (1–2 km)
- Saale-Elster-Kanal (ca. 1,5 km) – beliebt zum Radfahren, Kanufahren & Spazieren
- Naherholungsgebiet Wahren (ca. 3 km) mit Auensee, Camping, Wald und großen Grünflächen
- „Haus Auensee“ – bekannte Event- und Kulturstätte (ca. 3 km)
- der weitläufige Auenwald – die „grüne Lunge Leipzigs“ – perfekt zum Wandern, Joggen, Radfahren

- zahlreiche Vereine in direkter Nähe (Reiten, Rugby, Ballsport, Kanusport, Bootsverleih u. v. m.)

—

#### Naturverbundene Stadtlage

Die Südstraße liegt nur wenige Gehminuten entfernt von:

- weitläufigen Grünflächen
- idyllischen Spazierwegen
- Spielplätzen
- dem Ufer der Weißen Elster

Hier erleben Sie die perfekte Balance aus urbanem Komfort, naturnaher Erholung und ruhiger Wohnqualität – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ein entspanntes, hochwertiges Wohnumfeld schätzen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Balkonblick

# Exposé - Galerie



Innenhof Eingang



Sonnenbalkon 9m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Eingang



Südstr.

# Exposé - Galerie



Innenhof, Abfalltonnen



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer zur Küche o. Möbel



Zimmer zur Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur

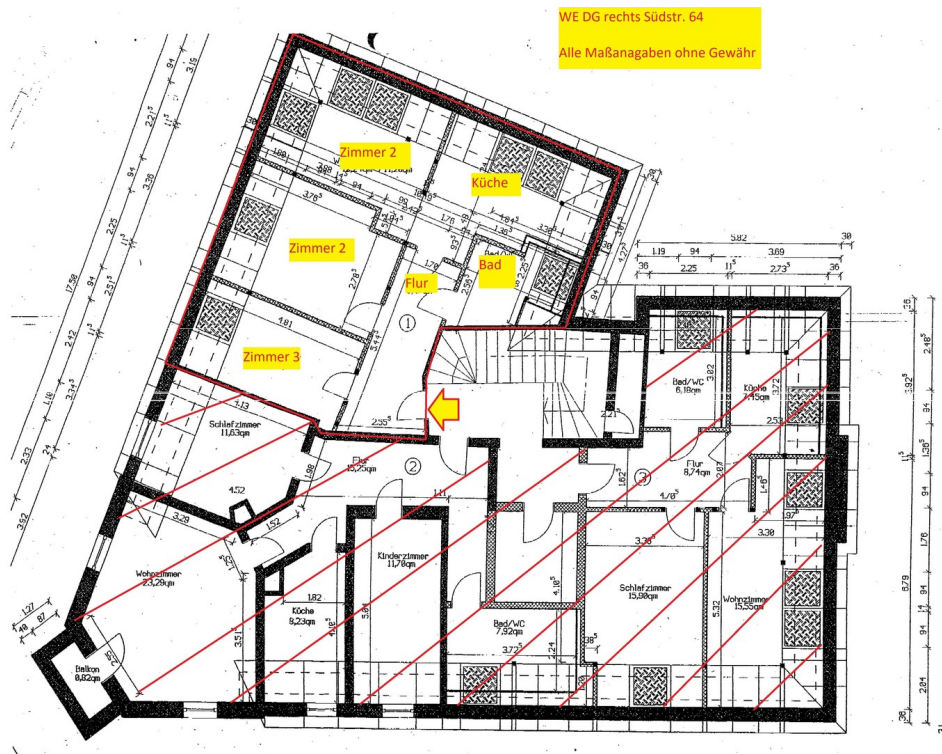


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Grundrisse

## 12-18 **MIETERSELBSTAUSKUNFT**

**Vermieter:** **Herrn Horst Reschka 04828 Zeititz, Brandiserstr. 20**  
Büroanschrift: 04288 Leipzig, Steinbergstr. 3  
Telefon: 034297-609610 reschka@mietschloss.de

Mieter/in:  
Name / Vorname: \_\_\_\_\_  
Anschrift: \_\_\_\_\_

Ihre Angaben werden der Entscheidung über den Abschluss des Mietvertrages zugrunde gelegt. Sie werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Der / die Mietinteressent( en) erteilt(en) dem/den Vermieter(n) hiermit folgende freiwillige und wahrheitsgemäße Selbstauskunft:

Wie sind Sie auf das Mietangebot gekommen? Aushang Inserat Internetplattform: .....

Geplantes Umzugsdatum: .....

	<u>Mietinteressent</u>	<u>Ehegatte / Mitmieter</u>
Name / Vorname:	_____	_____
Geburtsdatum:	_____	_____
Familienstand (ledig, verheiratet):	_____	_____
bisherige Anschrift:	_____	_____
Personalausweis Nr. (bitte Kopie anbei)	_____	_____
Telefon - privat:	_____	_____
Telefon – Handy / Geschäft:	_____	_____
Emailadresse:	_____	_____
<b>derzeitiger Vermieter</b> - Anschrift/Tel.:	_____	_____
Derzeitige Miete inkl. Nebenkosten	_____	_____
<b>derzeitiger Arbeitgeber</b> - Anschrift/Tel.:	_____	_____
beschäftigt in ungekündigter Stellung seit:	_____	_____
befristet beschäftigt bis:	_____	_____
selbständig als:	_____	_____
derzeit ausgeübter Beruf:	_____	_____
<b>Gesamtnettoeinkommen / Monat:</b> <b>(einschließlich Kindergeld, Beihilfen)</b>	_____	_____
Bankverbindung: <u>(bei Wohnungszusage durch den Vermieter anzugeben)</u>		

Selbstauskunftsformular 1

# Exposé - Grundrisse

Bank / Sparkasse: \_\_\_\_\_  
Kontonummer: \_\_\_\_\_  
Bankleitzahl: \_\_\_\_\_

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname	Verwandtschaftsgrad	Alter	Höhe des eigenes Einkommen

Nächste Angehörige:

Inkl. Adresse & Tel. Nr.:

**Ich/wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:**

- Die Wohnung wird für \_\_\_\_\_ Personen benötigt.
- Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.
- Ich/wir habe(n) folgende **Haustiere**: \_\_\_\_\_
- Ich/wir bzw. meine Familienangehörigen spiele(n) folgende **Musikinstrumente**: \_\_\_\_\_

- Mein/unser **derzeitiges Mietverhältnis besteht seit**: \_\_\_\_\_
- Mein/unser **derzeitiges Mietverhältnis wurde/wird gekündigt seitens** des/der  
 Mieter(s)  Vermieter wegen: \_\_\_\_\_
- Über die **Räumung meiner/unserer Wohnung war/ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig**.
- Ich/wir gestatte(n) telefonische Referenzfragen beim Vorvermieter, Name/Tel.: \_\_\_\_\_

- Es bestehen **laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen** aus:
  - Teilzahlungsgeschäften in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro monatlich bis zum \_\_\_\_\_
  - Darlehensverpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro monatlich bis zum \_\_\_\_\_
  - Eine bis zum \_\_\_\_\_ befristete Bürgschaft in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro.
  - Sonstige Verpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro monatlich.
- Ich/wir habe(n) **in den letzten 3 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben** bzw. wurde in einer solchen Angelegenheit ein Haftbefehl erlassen.  
 JA  NEIN
- Über mein/unser Vermögen wurde **in den letzten 5 Jahren ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet** bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen.  
 JA  NEIN
- Ich/wir bin/sind in der Lage, die geforderte Mietsicherheit / Kautions zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Selbstauskunftsformular 2

# Exposé - Grundrisse

- Ich/wir bin/sind mit einer **Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des/der Vermieter(s) im Sinn des Bundesdatenschutzgesetzes** einverstanden.
- Ich/wir bin/sind mit der **Einholung der SCHUFA-Selbstauskunft** einverstanden. Eine positive Bonitätsauskunft ist Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrags.

**ACHTUNG: Wichtiger Hinweis!**

Ein etwaiger Mietvertrag kommt nur unter der Bedingung zustande, dass die Angaben der Wahrheit entsprechen.

Der/die Mietbewerber versichert/n hiermit ausdrücklich und rechtsverbindlich, dass die vorstehenden Angaben richtig und vollständig sind und dass in den letzten 5 Jahren weder ein konkurs- oder Vergleichsverfahren (res. Gesamtvollstreckungsverfahren) über ihr Vermögen eröffnet –bzw. die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgewiesen- noch eine eidesstattlich Versicherung über ihre Vermögen abgegeben oder Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen Versicherung ergangen ist oder entsprechende Verfahren derzeit anhängig sind. Des weiteren versichern die Mieter, in den letzten 3 Jahren keine (falls Rückstände vorhanden, bitte diese angeben) Mietrückstände gehabt zu haben.

Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrages herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sogar fristlos zu kündigen, bzw. zu widerrufen. Der/die Mieter ist/sind in v. g. Falle zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts verpflichtet und hat/haben dem Vermieter jeden mittelbaren und unmittelbaren Schaden zu ersetzen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
(Mietinteressent/in)

\_\_\_\_\_  
(Mietinteressent/in)