

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**\*Wohnraum: 4-Zimmer Altbau im Leipziger Waldstraßenviertel | Provisionsfrei | Erstbezug\***



Objekt-Nr. OM-470584

### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Nils Berndsen

04109 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1876	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	378 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das repräsentative Mehrfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1876 und verkörpert den besonderen Charme der Leipziger Gründerzeit. Trotz seiner äußerst zentralen Lage befindet sich das Gebäude als Hinterhaus in einem ruhigen und grünen Innenhof und bietet damit eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und angenehmer Wohnruhe.

Das gepflegte Gebäude umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und wurde über die vergangenen Jahre kontinuierlich instand gehalten sowie technisch und substanziell weiterentwickelt. Die ansprechend gegliederte Gründerzeitfassade unterstreicht den repräsentativen Charakter der Immobilie und fügt sich harmonisch in das historische Umfeld ein. Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits vorhandene Anschluss an das Fernwärmenetz. Diese zukunftssichere Heizungsversorgung gilt als besonders wartungsarm, effizient und umweltfreundlich und bietet gleichzeitig eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich zukünftiger energetischer Anforderungen.

Die Kombination aus wertbeständiger Altbausubstanz, ruhiger Innenhoflage, moderner Wärmeversorgung und zentralem Standort macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven und nachhaltigen Investition.

## Ausstattung

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch einen hervorragend durchdachten Grundriss und ein modernes Wohnkonzept. Herzstück der Wohnung ist die geräumige Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient und ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen bietet. Durch die clevere Raumaufteilung stehen neben dem Wohnbereich zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Berufstätige im Homeoffice.

Im Zuge der hochwertigen Modernisierung wurde in sämtlichen Wohnräumen ein edles Eichen-Echtholzparkett als Landhausdiele verlegt. Der natürliche Holzboden verleiht der Wohnung eine warme, stilvolle Atmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck.

Ein besonderes Highlight stellt das großzügige Badezimmer dar. Es wurde als modernes Vollbad gestaltet und vereint höchsten Wohnkomfort mit anspruchsvollem Design. Neben einer ebenerdigen Regendusche lädt eine komfortable Badewanne zum Entspannen ein. Hochwertige italienische Designer-Fliesen sowie eine angenehme Fußbodenheizung verwandeln das Badezimmer in eine kleine Wellness-Oase.

Auch das Schlafzimmer besitzt einen ganz besonderen Charakter: Die freigelegte historische Holzbalkenkonstruktion konnte im Rahmen der Modernisierung erhalten und stilvoll in das Raumkonzept integriert werden. Sie verleiht dem Raum eine einzigartige Ausstrahlung und verbindet den Charme der Gründerzeit harmonisch mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung verbindet somit hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und den unverwechselbaren Charakter eines historischen Altbaus zu einem Wohnangebot, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei den Fotos im Inserat handelt es sich um Originalbilder - keine KI-Bilder!

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und wertstabilsten Wohnlagen Leipzigs – im renommierten Waldstraßenviertel. Das Quartier zählt zu den größten zusammenhängenden Gründerzeitvierteln Europas und steht für repräsentative Architektur, gepflegte Straßenzüge und eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität. Die Jahnallee bildet die südliche Grenze des Waldstraßenviertels und verbindet die Innenstadt mit dem Leipziger Westen.

Die Lage vereint urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Clara-Zetkin-Park, das Rosental sowie die weitläufigen Auenlandschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung. Ebenso sind die Arena Leipzig, das Sportforum und der Zoo Leipzig in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im direkten Umfeld. Mehrere Straßenbahnlinien gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die Leipziger Innenstadt, die bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV erreichbar ist.

Das Waldstraßenviertel zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnadressen Leipzigs. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, exklusivem Wohnumfeld, innerstädtischer Lage und unmittelbarer Nähe zu den größten Parkanlagen der Stadt sorgt für eine konstant hohe Nachfrage. Dadurch bietet der Standort sowohl Eigennutzern eine außergewöhnliche Wohnqualität als auch Kapitalanlegern hervorragende Perspektiven hinsichtlich Vermietbarkeit und langfristiger Wertentwicklung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche / Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 1



Büro / Kind 2

# Exposé - Galerie



Büro / Kind 2



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad Fußbodenheizung



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Fassade

# Exposé - Grundrisse

