

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**\*Erstbezug nach Modernisierung: 2-R Altbau-Wohnung in Leipzig Stötteritz | Provisionsfrei\***



Objekt-Nr. OM-470624

### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Nils Berndsen

04229 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	210 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus wurde um 1910 im Stil der Gründerzeit errichtet und überzeugt mit seiner charakteristischen Architektur sowie einer gepflegten Erscheinung. Im Jahr 1999 erfolgte eine umfassende Kernsanierung, bei der das Gebäude technisch und baulich auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurde. Seither wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und nachhaltig weiterentwickelt. Zuletzt wurden im Jahr 2023 die Balkone umfassend saniert und modernisiert.

Das Haus umfasst insgesamt 11 Wohneinheiten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Ein besonderes Highlight ist der großzügig angelegte Innenhof mit einer begrünten Gartenanlage und gemütlichen Sitzmöglichkeiten. Diese ruhige Gemeinschaftsfläche schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und bietet den Bewohnern einen attraktiven Rückzugsort im Freien.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, kontinuierlicher Instandhaltung und einem gepflegten Wohnumfeld macht die Immobilie zu einem langfristig werthaltigen Wohnstandort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Ausstattung

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt ideal im 1. Obergeschoss und überzeugt durch einen hervorragend durchdachten Grundriss und eine hohe Alltagstauglichkeit. Sämtliche Räume sind direkt vom zentralen Flur aus erreichbar, wodurch eine klare Raumstruktur ohne Durchgangszimmer entsteht. Diese Aufteilung bietet nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern macht die Wohnung auch für eine Nutzung als Wohngemeinschaft besonders attraktiv.

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurde die Wohnung hochwertig ausgestattet und wird als Erstbezug nach Modernisierung angeboten. In allen Wohnräumen wurde ein edles Eichen-Echtholzparkett als Landhausdiele verlegt, das eine warme und stilvolle Wohnatmosphäre schafft und den Charakter des Altbaus harmonisch unterstreicht.

Ein besonderes Highlight ist das großzügig gestaltete Badezimmer. Hochwertige italienische Designer-Fliesen, eine Regendusche sowie der integrierte Waschmaschinenanschluss vereinen modernes Design mit hoher Funktionalität und schaffen ein zeitloses Ambiente.

Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und bildet den Mittelpunkt des täglichen Wohnens. Von hier aus gelangt man direkt auf den großzügigen Balkon mit Blick in den liebevoll angelegten, ruhigen Innenhof. Die grüne Ausrichtung schafft einen idealen Rückzugsort, an dem sich entspannte Stunden im Freien genießen lassen.

Die gelungene Kombination aus hochwertiger Modernisierung, durchdachter Raumaufteilung und attraktiver Außenfläche macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer besonders interessanten Immobilie.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

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

## Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Leipziger Stadtteil Stötteritz, einem gewachsenen Wohnquartier im Südosten der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre aus und verbindet entspannte Wohnqualität mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Innenstadt. Stötteritz gilt als höchstgelegener Ortsteil Leipzigs und ist geprägt von schönen Mietshäusern, gepflegten Straßenzügen und einer stabilen Nachfrage.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Völkerschlachtdenkmal, einem der bekanntesten Wahrzeichen Leipzigs. Die umliegenden Grünflächen und Wege bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Alltag. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung: Das Völkerschlachtdenkmal ist unter anderem mit der Tram-Linie 15 sowie den S-Bahn-Linien S1, S2 und S3 erreichbar.

Auch die Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld. In unmittelbarer Nähe liegt zudem die Schwimmhalle Südost, die das Freizeitangebot zusätzlich ergänzt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, Nähe zum Völkerschlachtdenkmal und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer (eingerichtet)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche (eingrichtet)

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

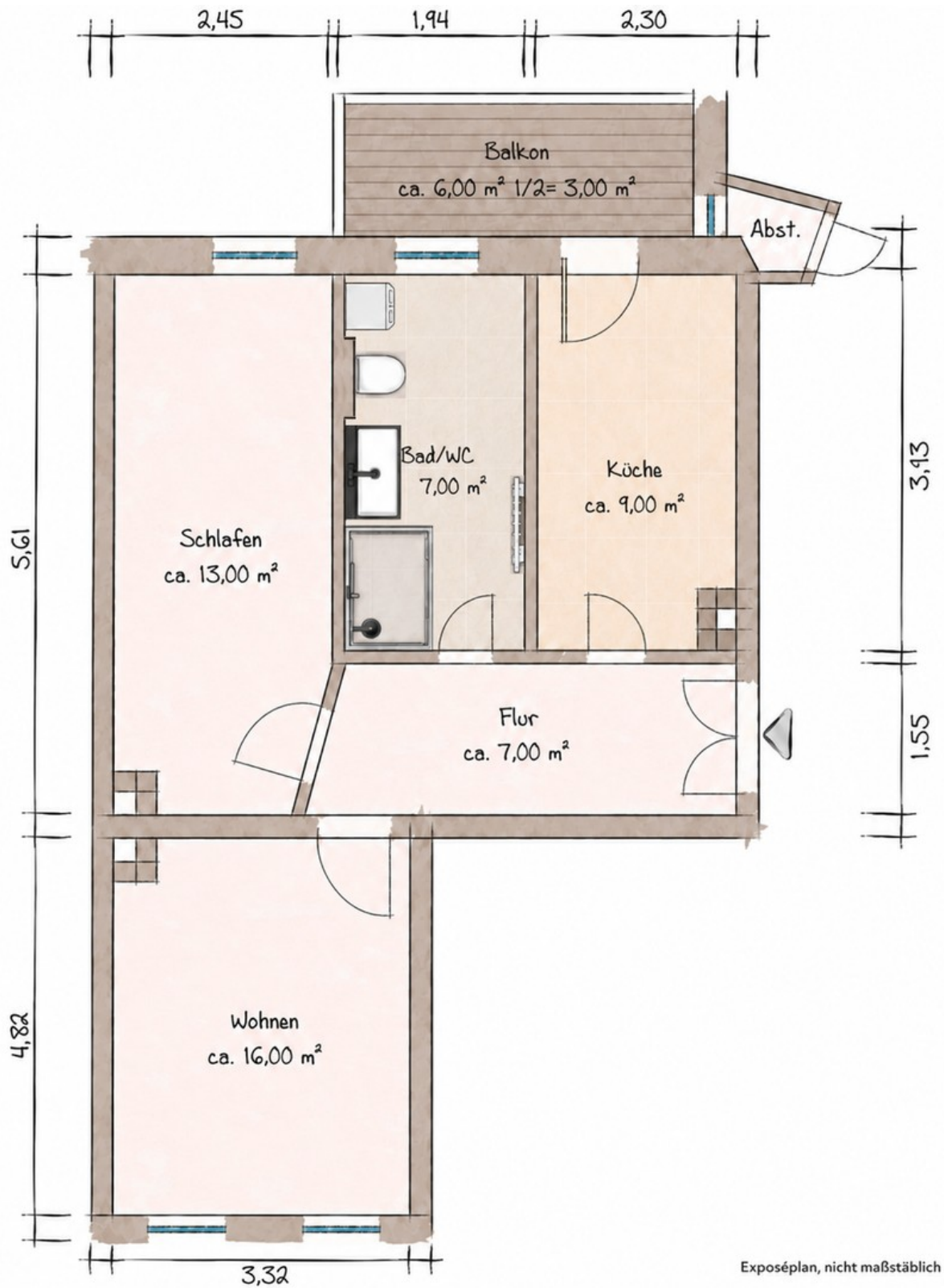


Rückansicht



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG Rechts