

Exposé

Wohnung in Leipzig

Bezugsfreier Gründerzeit-Altbau mit neuen Holzfenstern und saniertem Treppenhaus von 2025



Objekt-Nr. OM-470949

Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Oscar Henken

04229 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,34 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	352 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfrei, provisionsfrei — 3-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 78 m² im 2. Obergeschoss eines Leipziger Gründerzeithauses von ca. 1900. Direkt vom Eigentümer, in Leipzig-Kleinzschocher.

Drei werterhaltende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind letztes Jahr erfolgt oder finanziert: der Einbau neuer denkmalgerechter Holzfenster (2025), die Sanierung des Treppenhauses (2025) und der für 2027 geplante Fernwärme-Anschluss, dessen Kosten der Verkäufer trägt.

Altbau-klassische Aufteilung: drei Zimmer, ein Bad und ein separates WC (beide Baujahr 1995), zwei Dielen, Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) und Kellerraum als Sondereigentum. Doppel-Ausrichtung: Wohn- und Schlafzimmer zur ruhigen Anliegerstraße, übrige Räume zum begrünten Innenhof.

Das Haus wurde 1995 umfassend saniert (Dach, Fassade und Hoffassade mit Wärmedämmung, Heizung, Strom/Wasser/Sanitär). Fassade und Treppenhaus stehen unter Denkmalschutz.

Geeignet für Familien, Selbstnutzer und langfristige Kapitalanleger.

Provisionsfrei.

Ausstattung

Wohnung

3 Zimmer, 1 Bad, 1 separates WC, 2 Dielen · ca. 78 m²

Denkmalgerechte Holzfenster (2025 erneuert)

Doppel-Ausrichtung: Wohn-/Schlafzimmer NO zur Anliegerstraße · Kind, Küche, Bad, WC, Dielen SW zum begrünten Innenhof

Einbauküche wird mitverkauft (im Kaufpreis)

Eigener Kellerraum als Sondereigentum

Bad und WC im Bestand von 1995

Bezugsfrei

Haus

Denkmalgeschützte Fassade und Treppenhaus

Treppenhaus 2025 saniert (Wände, Böden, Holztreppe)

1995 umfassende Sanierung Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade und Hoffassade gedämmt, Heizung, Strom, Wasser, Sanitär)

Historisches Treppenhaus und Hauseingang erhalten

14 Wohneinheiten

Kein Aufzug

Heizung

Gasheizung (Baujahr 1995)

Fernwärme-Anschluss 2027 geplant — Anschlusskosten trägt Verkäufer

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hausgeld ca. 352 €/Monat (davon Instandhaltungsrücklage ca. 59 €). Kleinere Reparaturen sind im laufenden Hausgeld enthalten. Über den finanzierten Fernwärme-Anschluss hinaus sind keine außerordentlichen Sonderumlagen geplant.

Miteigentumsanteil 78/1000. Kein Erbbaurecht.

Energieausweis (§ 87 GEG): Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 92,9 kWh/(m²·a), Energieträger Erdgas, Energieklasse C, Baujahr 1900, ausgestellt 26.05.2026, gültig bis 25.05.2036. Der Wert basiert auf dem Zeitraum vor Fenstertausch (2025) und vor Fernwärme-Umstellung.

Wohnflächenberechnung: nach II. BV (Stand 1999); keine Neuberechnung nach WoFIV erfolgt, da baulich keine Flächenveränderung seitdem. Ca.-Werte, keine zugesicherte Beschaffenheit.

Provisionsregelung: Verkauf direkt vom Eigentümer, keine Käuferprovision.

Hinweise: Einzelne Bilder zeigen virtuell möblierte Räume (KI-Generierung). Die Wohnung wird unmöbliert (mit Einbauküche) übergeben. Alle Angaben ohne Gewähr. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Ruhige Wohnlage in Leipzig-Kleinzschocher, direkt angrenzend an die etablierten Leipziger West-Quartiere Plagwitz und Schleußig. Anliegerstraße mit Tempo 30, ohne Durchgangsverkehr — kurze Wege ins lebendige Umfeld.

Fußläufig erreichbar:

Volkspark Kleinzschocher

Schwartzepark und Karl-Heine-Holz

Karl-Heine-Straße Plagwitz — Restaurants, Bars, Cafés

Nahversorgung: REWE, ALDI, Bäcker

Alle Schulformen — Grundschule (Schule am Grünen Gleis), Oberschule (Schule am Adler), Johannes-Kepler-Gymnasium und Fritz-Gietzelt-Förderzentrum.

Straßenbahn-Haltestelle in ca. 3 Min. Fußweg, Tram 3 zum Hauptbahnhof.

Kleinzschocher zählt zu den ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaften im Leipziger Westen — bezahlbar bei direkter Nähe zu den stark nachgefragten Trendquartieren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer virtuell möbliert

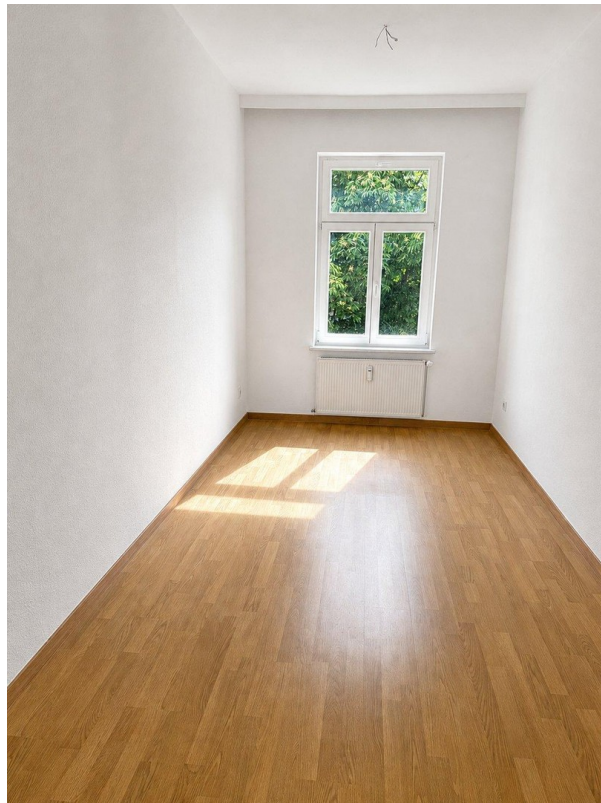


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Drittes Zimmer virtu. möbliert



Drittes Zimmer

Exposé - Galerie



Küche virtuell möbliert



Küche

Exposé - Galerie



Diele virtuell möbliert



Diele I

Exposé - Galerie



Diele II



Bad

Exposé - Galerie

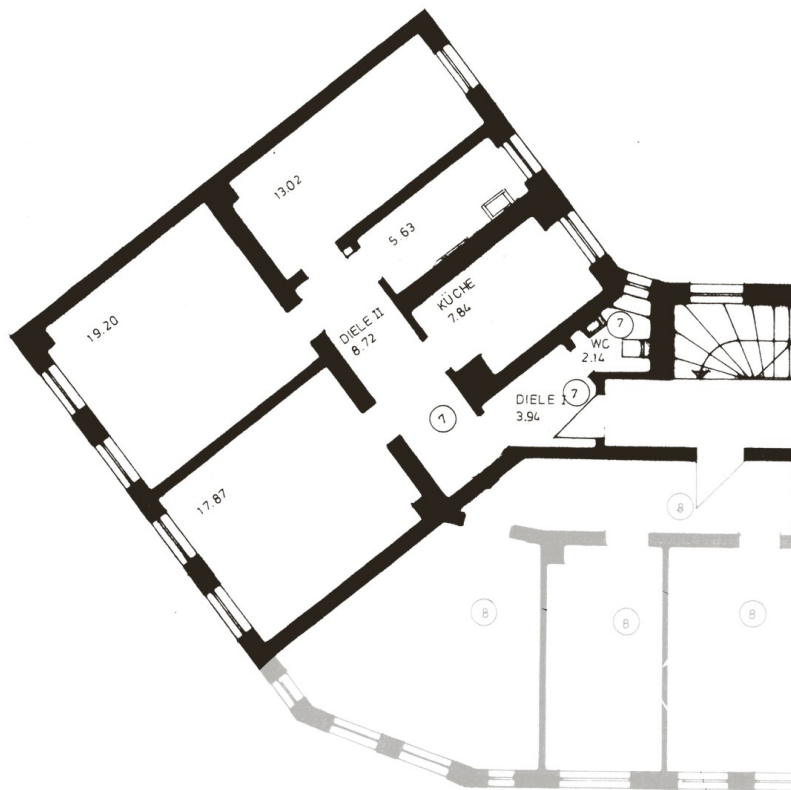


WC



Wohnungstür

Exposé - Grundrisse



Grundriss