

Exposé

Wohnung in Leipzig

Luxus 3 -Raumwohnung 117m² am Fluss, Naturstein, Bodenheizung, Luxusbad, große Südterrasse, Gäste WC



Objekt-Nr. **OM-295052**

Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:
reschka horst
Telefon: 0177 6889854

Stahmelnerstr. 107
04159 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	4.170 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	117,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	140,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	390 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten Exklusive Ausstattung:

- Das Gebäude verfügt über einen direkten Zugang zur Weißen Elster, auf der gegenüberliegenden Seite ist alles unbebaut, grün (glaube Naturschutzgebiet). Unsere abgeschlossene Anlage mit ca 2000m², ist für 9 Wohnungen vorgehalten, sehr schön angelegt mit Steg am Wasser, Pavillon, Grillplatz, Grünanlage und Parkplätze, alles nur für die Anwohner zugänglich.

- Alle Zimmer sind mit Fußbodenheizung.

- Küche und Wohnzimmer mit bodentiefe Doppelflügel- Sprossen- Balkontüren.

- Die Terrasse geht über die ges. Wohnungsbreite und ist mit spanischen Balustraden eingesäumt.

- Die Böden sind alle in schönen Naturstein (Granit), Fliesen- und/oder Parkettlaminat ausgestattet.

- Bad: Eckwanne, Bidet, Doppelwaschtische, große Glasduschkabine, Handtuchheizkörper, WC, Waschmaschinenanschluss, Wände aus Granit mit Bordüren und großzügig eingearbeiteten Spiegelflächen, Deckenstrahler eingelassen, 2 Fenster sowie schöne Bodenkeramik.

- Gäste-WC: Wände und Boden gefliest in Granit mit eingelassenen Spiegel und Strahler, WC, Waschtisch.

- Türen: Weißalck Ornamentbogentüren.

- Die Wand und Bodenfliesen wurden in Naturstein (Granit) mit Bordüren und riesigen Spiegel an den Wänden ausgestattet, in der Decke wurden Lichtspots eingelassen.

- Fenster: Holz- und Kunststoffsprossenfenster zur Südseite zum Großteil bodentief

Sparsame Brennwert- Gaszentralheizung als Niedertemperatur-Bodenheizung ausgelegt.

Ausstattung

Außenanlage:

(Grundstücksgröße ca. 2000m²) 2004 wurde die kpl. Außenanlage neu gestaltet. Es wurden Wege mit Altstadtplaster, sowie ein Grillplatz und ein Pavillon zur Allgemeinnutzung am Fluß erbaut. Der überwiegende Teil des Freigeländes ist begrünt. Der alte Baumbestand wurde erhalten.

Stellplätze: Die Zufahrt ist mit einem schönen schmiedeeisernen Zaun sowie einem elektrisch betriebenen Tor ausgestattet. Für KFZ stehen im Innenbereich.

Abstellhäuser: Für das Abstellen von Fahrrädern, Gartenmöbeln etc. stehen massive Blockbohlenhäusern, ca. 4x5m, zur Verfügung.

Historie:

Um 1890 wurde das Objekt als Fabrikgebäude, im damals typischen Stil mit Klinkerfassade, erbaut. Das Gebäude wurde zu 8 großzügigen Luxuswohnungen, sowie im Nebengebäude am Fluss eine Einfamilienvilla, projektiert und 2004, nach vollständiger Entkernung, dazu umgebaut. Die Fassade ist an der relativ wenig befahrenen Straße original rekonstruiert. Zur Südseite, mit Blick auf den Fluss und ins Grüne, wurden über die gesamte Gebäudebreite Balkone bzw. Terrassen angebaut, die im Spanischen Stil mit Steinbalustraden eingesäumt sind.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Makler die die WE gegen Außenprovision vermitteln wollen, willkommen

Lage

Umgebung:

Von der Stahmelnerstr. ist es bis Stadtmitte ca. 7 km.

Bis BMW, Amazon, DHL, Porsche ca. 10-15 Min.

Die Stahmelner Str. ist nicht stark befahren, das Gebäude steht auf einem ca. 2.000 m² großen Grundstück mit direkter Angrenzung (ca. 50m Ufer) an dem Fluss Weiße Elster.

Lage mit Wiesen, Natur, Wald und echtem Erholungswert. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Schrebergärten, wo die Städter Erholung im Grünen suchen. Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend zwei- bis viergeschossig in offener Bauweise.

Sport und Freizeit:

In unmittelbarer Nähe, ca. 1-3 km, befinden sich der Auensee, mehrere Sportplätze und Kleingartenanlagen, der Saale- Elster- Kanal ist nur ca. 2-3 km entfernt. Mit die wichtigsten Naherholungsgebiete von Leipzig befinden sich in unmittelbarer Nähe (Camping, Auensee, Wald und viel Grün).

Geschäfte und öffentliche Einrichtungen:

Im Bereich von 1-2 km befinden sich Lebensmittelgeschäfte, sowie weitere Geschäfte zur Grundversorgung. Das große Einkaufscenter Nova Eventis, befindet sich ca. 7-10 km entfernt, Gastronomie und Hotel im 500 m-Bereich.

Verkehrsanbindung:

Die S-Bahnhaltestelle befindet sich ca. 500-1.000 m entfernt. Zur Autobahn und zum Flughafen Leipzig sind es ca. 10 Autominuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	80,95 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Außenanlage



Gäste WC



Hauseingang

Exposé - Galerie



Pavillon auf den Grundstück



Balkonblick zur Weißen Elster

Exposé - Galerie



Abstellhäuser Mieter



Straßenseite mit el. Tor

Exposé - Galerie



Straßenseite



Gartenseite

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Exposé - Galerie



Zimmer Arbeiten, Schlafen



Zimmer Arbeiten, Schlafen

Exposé - Galerie



Flur & Abstellkammer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Allgein, Garten, Abstellhäuser

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit el. Tor



Terrasse

Exposé - Galerie



Flur



Bad Bidet, Du, WM-Anschluss



Weißer Elsterblick

Exposé - Galerie



Grundstücksgrenze



Pavillon, Grill-Feuerplatz

Exposé - Galerie



Abstellhäuser



Geländeblick

Exposé - Galerie

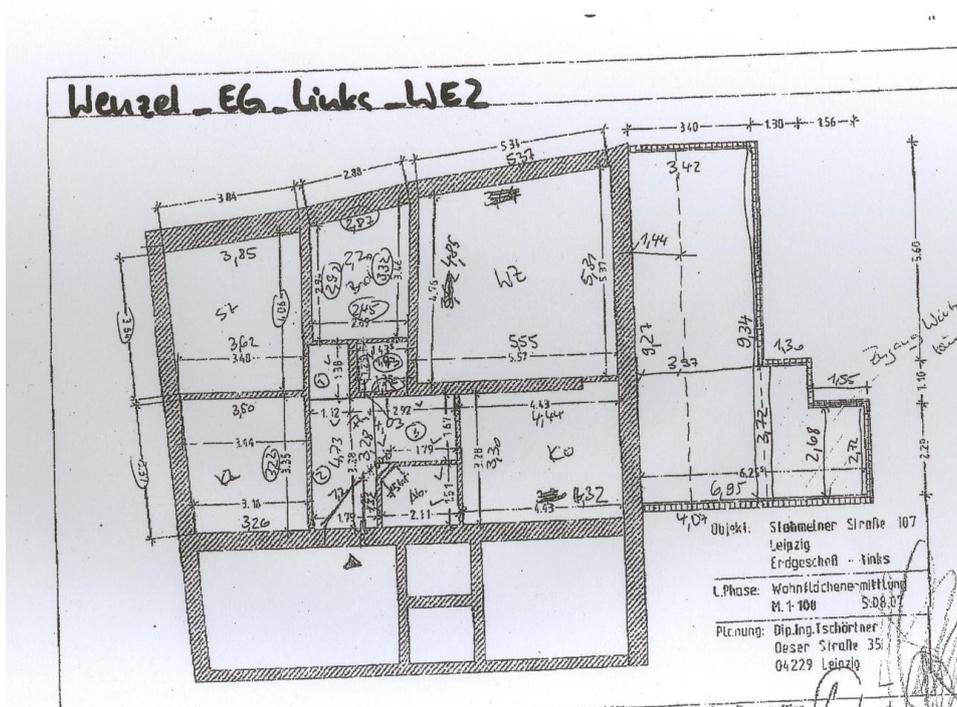


Einfahrt, Parkplätze el. Tor



Parkplätze

Exposé - Grundrisse



Grundriss