

# EXPOSÉ

2 RAUM + MARIENBRUNN + LAMINAT + KÜCHE +  
4. OG + AB MAI VERFÜGBAR



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04277 Leipzig

Baujahr: 1967

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 46 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 160,- €

Warmmiete (ca.): 690,- €

Etage: 4

Anzahl Etagen: 4

**Kaltmiete**  
**€ 530,-**

**Immaxi Immobilien**

Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12  
info@immaxi.de - www.immaxi.de

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19641



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04277 Leipzig - Marienbrunn, Sandmännchenweg 38
Baujahr	1967
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	46 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	530,- €
Nebenkosten (ca.)	160,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	690,- €
Kautions	2 Kaltmieten
Etage	4
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	100 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-03-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab Mai 2026
verfügbar ab	01.05.2026

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Etagenwohnung liegt im Sandmännchenweg 38 und überzeugt durch ihren einladenden Charakter und praktische Lage.

Auf ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen diese helle Wohnung im 4.

Obergeschoss zwei großzügige Zimmer, die dank großer Fenster mit viel Tageslicht durchflutet werden. Der moderne Laminatboden und die gespachtelten Wände schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet (ohne Kühlschrank), in der Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten können. Das Badezimmer überzeugt mit einem Fenster, das für natürliche Belüftung sorgt, sowie einer entspannenden Badewanne.

Ein Kellerraum ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Stauraum. Bitte beachten Sie, dass das Gebäude nicht über einen Aufzug verfügt.

## Ausstattung:

Frei ab Mai 2026: 2 Raum Wohnung im 4. Obergeschoss (kein Aufzug), Einbauküche (ohne Kühlschrank), Laminat, Tageslichtbad mit Wanne, Aussenjalousien, Keller, Hausmeisterservice und vieles mehr.

## Lagebeschreibung:

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich im charmanten Stadtteil Marienbrunn in Leipzig. Marienbrunn zeichnet sich durch seine ruhigen Wohnstraßen und seine grüne Umgebung aus, die ein ideales Umfeld für Familien und Ruhesuchende bietet. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Freiflächen ermöglicht entspannte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien.

Das Viertel verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, die den täglichen Bedarf abdeckt. Geschäfte, Cafés und Restaurants sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität in dieser Gegend bei. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell ins lebendige Stadtzentrum von Leipzig, das ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot bereithält.

Marienbrunn bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen, ideal für all jene, die das Beste aus beiden Welten schätzen.

## Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Die Immobilienmakler in Leipzig !

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!  
TELEFON 0341 2122212

Unter dieser Nummer erreichen Sie unser kompetentes Maklerteam. Wir versuchen einen Termin nach Ihren Wünschen zu realisieren.

Unser komplettes Angebot an Wohnungen und Häusern zur Miete oder zum Kauf erhalten Sie auf [www.immaxi.de](http://www.immaxi.de), mit teilweise noch unveröffentlichten Angeboten bzw. Immobilien die sich im Vorlauf befinden.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19641



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermittlung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag.

## Objektbilder:

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Wohnzimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



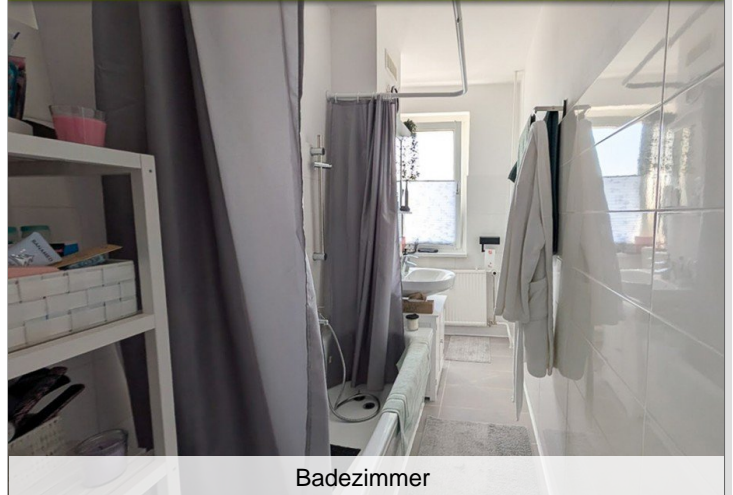
Schlafzimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Schlafzimmer (2)

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Badezimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19641



[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Treppenhaus

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Hausansicht-Rückseite

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19641

