

# EXPOSÉ

## EUTRITZSCH + 2 RAUM + 2. OBERGESCHOSS + AB JULI



### ECKDATEN

- Objektart: Etagenwohnung
- Adresse: 04129 Leipzig
- Baujahr: 1936
- Zimmerzahl: 2
- Wohnfläche (ca.): 50,16 m<sup>2</sup>
- Nebenkosten (ca.): 230,- €
- Warmmiete (ca.): 780,- €
- Etage: 2
- Anzahl Etagen: 4

**Kaltmiete  
€ 550,-**

> Etagenwohnung  
> Leipzig  
> 2 Zimmer

> 50,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 19653



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04129 Leipzig - Eutritzsch, Anhalter Straße 24
Baujahr	1936
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	50,16 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	550,- €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	780,- €
Kaution	3 Kaltmieten
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Kraft-Wärme-Kopplung fossil
Energieverbrauchskennwert	80,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1936
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Heizung	Zentralheizung
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	Juli 2026

## Objektbeschreibung:

2 Raum Wohnung im 2. Obergeschoss:

Die praktisch geschnittene Wohnung überzeugt durch einen klaren, zeitgemäßen Grundriss. Als Fußboden in den Wohnräumen wurde Laminat verlegt. Das Badezimmer ist gefliest. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Platz für die Waschmaschine. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Die Lage ist ruhig und wohnlich geprägt.

Hinweis: Die Wohnung wird kurzfristig neu gemalert. Zudem wird ein neuer Boden in der Küche verlegt. Die Renovierungsarbeiten werden voraussichtlich Ende Juni abgeschlossen sein. Die Wohnung kann aber besichtigt werden.

## Ausstattung:

Frei ab Juli: 2 Raum Wohnung, 2. Obergeschoss, wird neu gemalert, Tageslichtbad mit Dusche, Laminatboden, Keller, Hausmeisterservice und vieles mehr.

## Lagebeschreibung:

Die Anhalter Straße befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Leipzig. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, urbanes Wohnklima. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und gastronomische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut, sodass sowohl die Leipziger Innenstadt als auch weitere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar sind. Grün- und Erholungsflächen befinden sich ebenfalls in der Umgebung und ergänzen die Wohnqualität. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, städtischer Infrastruktur und guter Erreichbarkeit. PARKplätze sind vor dem Haus kostenfrei verfügbar.

## 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)

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

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 50,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19653



Wohnzimmer - wird noch gemalert



Schlafzimmer - wird noch gemalert



Flur



Badezimmer



Küche unrenoviert - neuer Boden kommt



Treppenhaus

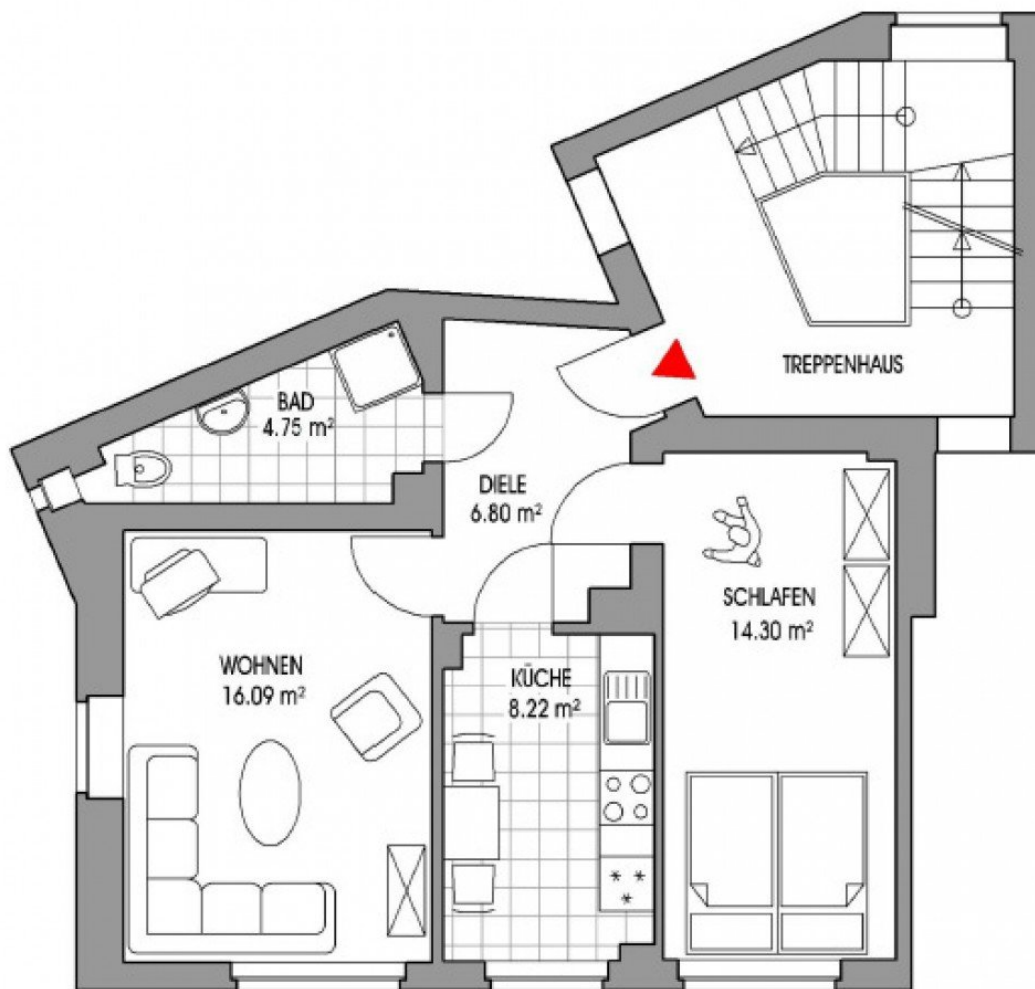
[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 50,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19653



Wohnfläche = 50.16 m<sup>2</sup>

Die Flächeninhalte stellen keine Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietsache dar.

Möblierungsvorschläge sind nicht Bestandteil des Angebotes

Anhalterstr.24, 04129 Leipzig, 2.OG mitte, Nr. 3202

Grundriss

