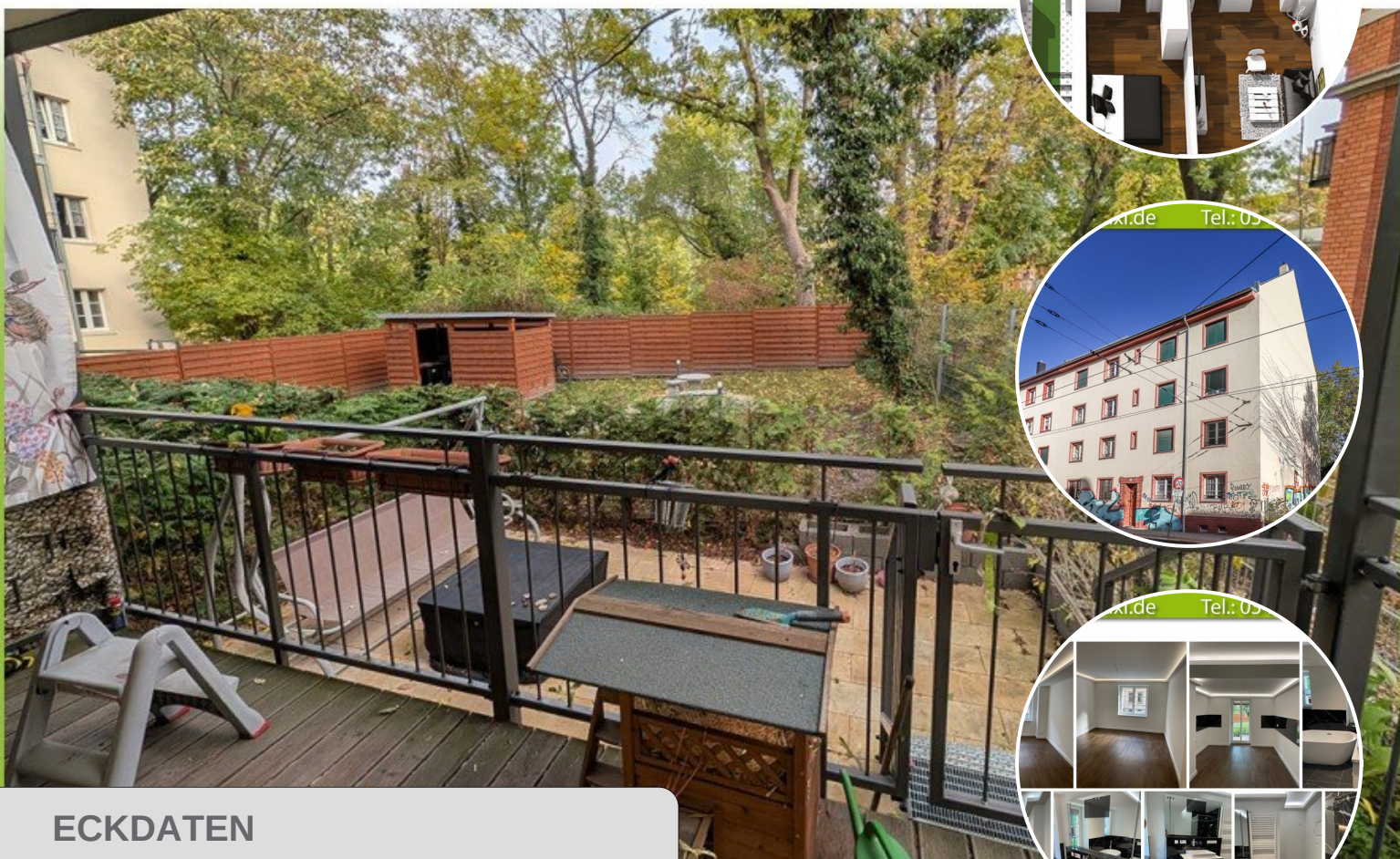


EXPOSÉ

LEUTZSCH + 2-RAUM WOHNUNG + ERDGESCHOSS + FUSSBODENHEIZUNG + BALKON+TERRASSE



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04179 Leipzig

Baujahr: 1934

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 66,70 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 1.000,- €

Anzahl Etagen: 4

Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 750,-**

Immaxi Immobilien

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

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer

> 66,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19672



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04179 Leipzig - Wahren, Georg Schwarz Straße 130
Baujahr	1934
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66,70 m ²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.000,- €
Kaution	2 Kaltmieten
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1934
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Alt- / Neubau	Altbau
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Ab dem 01.01.2027 steht diese 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in Leipzig-Leutzsch zur Vermietung bereit. Das Haus umfasst lediglich neun Wohneinheiten und wurde umfassend saniert: Fassade und Treppenhaus zeigen weiterhin ihren historischen Charakter, während Haustechnik, Bäder und Böden modernisiert wurden.

Auf ca. 66,7 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei Zimmer mit ca. 16,9 m²

und ca. 13,4 m², die sich gut als Wohn- und Schlafzimmer nutzen lassen. Die eigenständige Küche ist mit ca. 13,7 m² groß genug für einen Esstisch. Die Einbauküche der Mieterin kann nach Absprache übernommen werden. (Preis VB) Das Bad bietet mit ca. 8,7 m² angenehm viel Platz. Ein Flur verbindet alle Räume.

Ein besonderes Plus sind die beiden Freiflächen zur Gartenseite: ein Balkon mit ca. 7 m² sowie eine Terrasse mit ca. 19,6 m². Beide sind in der angegebenen Wohnfläche nur anteilig berücksichtigt. Hinter dem Haus liegt ein begrünter Gartenbereich.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Besichtigungen sind deshalb nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Ausstattung:

Fußbodenheizung, Parkett in Wohnräumen, Küche und Flur, Bad mit Feinsteinzeugfliesen, Badewanne, Handtuchheizkörper, beleuchteter Badspiegel, Waschtisch mit Unterschrank, Unterputzarmaturen, abgehängte Decken mit LED-Einbaustrahlern in Flur und Bad, Balkon mit Holzbelag, Terrasse zur Gartenseite, Video-Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, Einbauküche Übernahme möglich, Kellerabteil, saniertes Treppenhaus, gemeinschaftliche Gartenfläche, denkmalgeschützter Altbau

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in Leipzig-Leutzsch im Leipziger Westen - einem gewachsenen Stadtteil mit gründerzeitlicher Bebauung, ehemaligen Fabrikantenvillen und viel Grün in direkter Umgebung.

Die Georg-Schwarz-Straße ist die Hauptachse des Viertels. Vor der Haustür fährt die Straßenbahnlinie 7, mit der Sie ohne Umsteigen in die Leipziger Innenstadt gelangen. Der S-Bahnhof Leipzig-Leutzsch liegt ebenfalls im Stadtteil.

Für den Alltag ist die Umgebung gut aufgestellt: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Post, Bank und weitere Geschäfte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Kindergarten, Schule, Schwimmhalle und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Wer Erholung sucht, ist schnell im Leipziger Auwald mit dem Leutzscher Holz und dem Auensee oder am Elsterbecken. Mit dem Auto erreichen Sie die Red Bull Arena und die Innenstadt in wenigen Minuten; die Autobahnen A 9 und A 14 sowie der Flughafen Leipzig/Halle sind gut angebunden.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Ihr Immobilienmakler in Leipzig.

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 66,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19672



Sie haben Interesse an der Immobilie? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin: Telefon: 0341 2122212

Unser gesamtes Angebot an Wohnungen und Häusern zur Miete und zum Kauf finden Sie auf www.immaxi.de. (Häufig bis zu 7 Tage früher als in den großen Immobilienportalen.)

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum und Zwischenvermittlung vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation; rechtsverbindlich ist ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag.

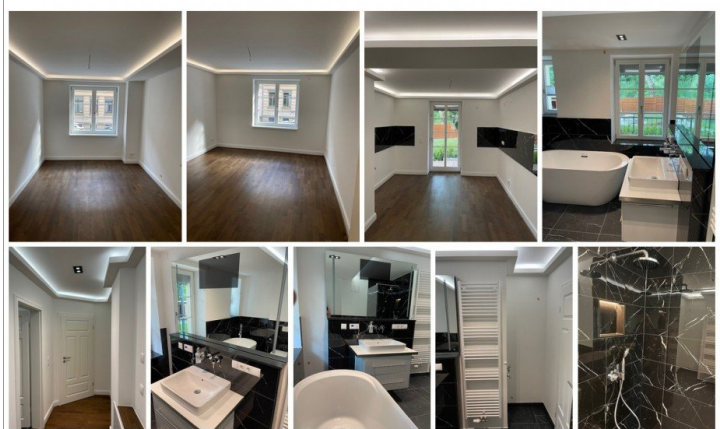
Objektbilder:

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Hausansicht Vorderseite

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Innenausstattung

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Hausansicht Rückseite mit Balkon und Terrasse

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Ansicht Freiflächen und Gartenbereich

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Treppenhaus

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 66,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19672



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Balkon und Terrasse

Gern verkaufen wir auch Ihre Immobilie

JETZT NEU

Kostenfreie Wertermittlung

Haus | Eigentumswohnung | Grundstück

- 100 % Service - Verkauf & Vermietung
- 15 Jahre Erfahrung in Leipzig
- ausgezeichnete Referenzen
- Top Kundenbewertungen
- professionell & zuverlässig

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause



0341 2122212



www.immaxi.de



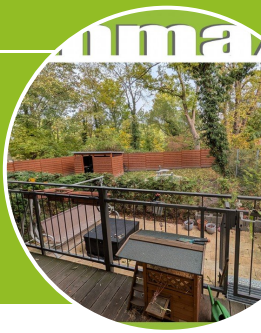
info@immaxi.de

Immaxi Immobilien - Immobilienmakler in Leipzig

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 66,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19672



> 66,70 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19672

Firmendaten:

Web: www.immaxi.de