

WAHREN + 3 RAUM WOHNUNG + BALKON + GÄSTE WC FREI AM MÄRZ 2026



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04159 Leipzig
Baujahr: 1927
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 88,03 m²
Nebenkosten (ca.): 320,- €
Warmmiete (ca.): 1.251,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 4

Kaltmiete
€ 885,-

> Etagenwohnung
 > Leipzig
 > 3 Zimmer

> 88,03 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 11103



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04159 Leipzig - Wahren, Am Zuckmantel 10
Baujahr	1927
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	88,03 m ²
Kaltmiete	885,- €
Nebenkosten (ca.)	320,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.251,- €
Kaution	3 Kaltmieten
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 46,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	107,51 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2018-01-15
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1927
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Alt- / Neubau	Altbau
verfügbar ab	26.03.2026

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine schicke 3 Raum Wohnung im 2. Obergeschoss. Die Wohnung besticht durch Ihre gelungene Aufteilung und ihrer tollen Ausstattung. In den Wohnräumen wird derzeit noch der Fußboden erneuert. Das Tageslichtbad bekommt eine neue Badewanne. Zusätzlich zur Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung. 1 PKW Stellplatz im Innenhof gehört mit zur Wohnugn und muss mit angemietet werden. (EUR 46,- pro Monat)

Ausstattung:

Frei ab 01.04.2026: 3 Raum Wohnung im 2. Obergeschoss, Laminatboden, Tageslichtbad mit Wanne, schöner Innenhof, Keller, Hausmeisterservice und vieles mehr.

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Baudenkmal. Ein Energieausweis ist laut Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht erforderlich.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie derzeit noch renoviert wird. Besichtigungstermine sind aber möglich.

Lagebeschreibung:

Möckern ist ein Stadtgebiet im Norden von Leipzig. Es grenzt im Osten an Gohlis, im Norden an Lindenthal, im Westen an Wahren. Im Süden liegt die Auenlandschaft der Weißen Elster und der Luppe. Die wichtigste Straßenverbindung ist die Möckern in ost-westlicher Richtung durchlaufende Georg-Schumann-Straße, die Leipzig mit Schkeuditz und Halle verbindet. Auf dieser Straße verkehren die Straßenbahnlinien 10 und 11 nach Wahren bzw. Schkeuditz. Der alte Möckernsche Straßenbahnhof wird heute von einem Verein als Straßenbahnmuseum unterhalten. Möckern hat zwei S-Bahnstationen, den Haltepunkt Slevogtstraße an der Strecke nach Halle und den Bahnhof Möckern an der Strecke nach Plagwitz und Grünau.

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, mit teilweise noch unveröffentlichten Angeboten bzw. Immobilien die sich im Vorlauf befinden.

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
- > 3 Zimmer

- > 88,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11103



Sonnenbalkon



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212

Wohnzimmer



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212

Eingangsbereich



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212

Wohnzimmer-(2)



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212

Küche



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212

2.-Balkon-zur-Straßenseite

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 88,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11103



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Badezimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 - 2122212



Rückansicht (1)

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Schlafzimmer-mit-Balkonzugang

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Zimmer

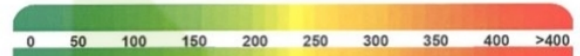
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Am Zuckmantel 10, 04159 Leipzig

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
107,51 kWh/(m²·a)

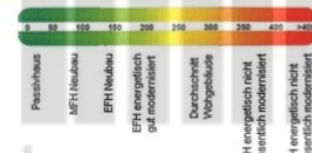


Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten
 Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt*)		
	von	bis				Heizung*	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2005	31.12.2005	49244	10504	1,010	61,14	16,41	77,56
Erdgas H	01.01.2006	31.12.2006	74822	12303	1,040	101,59	19,22	120,81
Erdgas H	01.01.2007	31.12.2007	72708	16381	1,120	98,57	25,60	124,17
								107,51

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden festzustellen ist.

Energieausweis

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 88,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11103

