# EXPOSÉ

## WAHREN + 3 RAUM WOHNUNG + GROSSER BALKON

### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 04159 Leipzig
Baujahr: 1927
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 73,01 m²
Nebenkosten (ca.): 230,- €
Warmmiete (ca.): 1.030,- €
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

**Kaltmiete € 800,-**

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 73,01 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19663

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Erdgeschosswohnung |
| Adresse | 04159 Leipzig - Wahren, Georg Schumann Straße 345 |
| Baujahr | 1927 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 73,01 m² |
| Kaltmiete | 800,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 230,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 1.030,- € |
| Kaution | 3 Kaltmieten |
| Anzahl Etagen | 4 |
| Balkon | ja |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis Baujahr | 1927 |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Bodenbelag | Laminat |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Ausstattung | STANDARD |
| Alt- / Neubau | Altbau |
| bezugsfrei ab | sofort |
| verfügbar ab | 06.11.2026 |

## Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine schicke 3 Raum Wohnung im Hochparterre. Die Wohnung besticht durch Ihre gelungene Aufteilung mit 3 Zimmern, einem großen Balkon und einem separatem Essbereich/großem Flur. In den Wohnräumen ist Laminatboden verlegt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne. Zusätzlich zur Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung.

## Ausstattung:

Frei ab sofort: 3 Raum Wohnung im Hochparterre, 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.

## Lagebeschreibung:

Wahren 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 - Ihr Immobilienmakler in Leipzig.

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 73,01 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19663

Wohnbereich

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Badezimmer

Essbereich--Flur

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 73,01 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19663

großer-Balkon

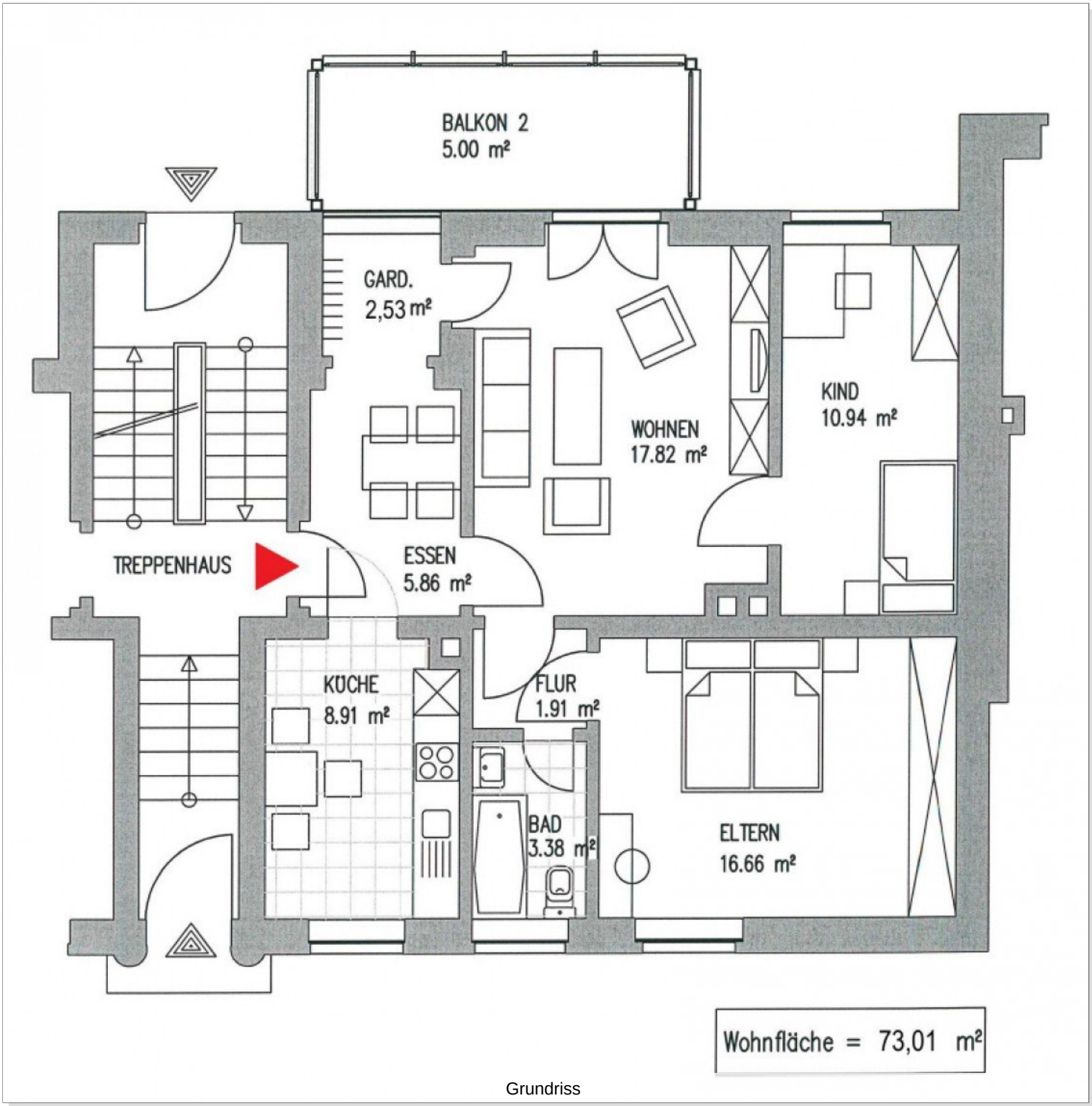
Immaxi Immobilien - Immobilienmakler in Leipzig

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 73,01 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19663




Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 73,01 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19663

**Ansprechpartner:**

**Herr Thomas Hoffmann**

**Telefon:** 00493412122212
**E-Mail:** info@immaxi.de

**Firmendaten:**

**Immaxi Immobilien | Thomas Hoffmann**
**Waldstraße 67 04105 Leipzig**

**Tel.: 0341 / 2 12 22 12**
**Fax: 0341 / 4 62 49 22**

**E-Mail: info@immaxi.de**
**Web: www.immaxi.de**

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026