

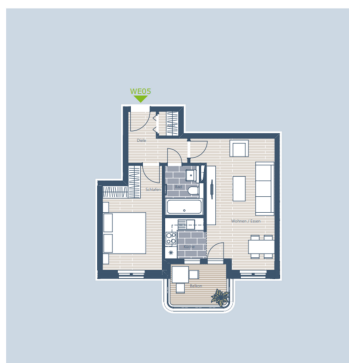
Objektnr. 588204

## \*ERSTBEZUG\* Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage

04229 Leipzig



Visualisierung Vorderansicht



Grundriss WE 05



Visualisierung Rückseite

**Ansprechpartner** Marko Künne Immobilien  
Fon +49 (0)341 442 95 66

**Objektart** Etagenwohnung  
**Wohnfläche** 50,04 m²  
**Zimmer** 2  
**Badezimmer** 1  
**Balkone** 1  
**Geschoss** 1. OG von insg. 7

**Bezugsfertig** ab sofort

### Kaufpreis

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| <b>Kaufpreis</b>          | 291.000,00 € |
| <b>Rendite soll</b>       | 3,40%        |
| <b>Mieteinnahmen soll</b> | 9.907,92 €   |

### Ausstattung

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>Bad</b>        | Dusche            |
| <b>Bodenbelag</b> | Fliesen           |
| <b>Sonstiges</b>  | Keller, Fahrstuhl |

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 50,04 m² große 2-Zimmer-Wohnung in Schleußig, gelegen in einer exklusiven Wohnlage unweit des Flusses Weiße Elster, auf dem unzählige Freizeitaktivitäten möglich sind und der durch seinen einzigartigen Flair den Stadtteil ganz besonders prägt.

Die hier angebotene Wohneinheit verteilt sich auf 2 Räume, Bad, Abstellkammer sowie einem Balkon, von dem aus der Wohnbereich zu erreichen ist. Im Kellergeschoss befindet sich ein weiterer der Wohnung zugehöriger Abstellraum.

Erfreuen Sie sich an der besonderen Architektur dieses Neubauprojektes in Bestlage von Leipzig



Visualisierung Eingangsbereich



Visualisierung Innenraum

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Wohnung 05</b>            |                      |
| 1. Obergeschoss              |                      |
| 2. Zimmer-Wohnung mit Balkon |                      |
| Diele                        | 4,99 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Essen               | 20,49 m <sup>2</sup> |
| Küche                        | 3,75 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                     | 12,85 m <sup>2</sup> |
| Bad                          | 4,18 m <sup>2</sup>  |
| Abstell                      | 1,10 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 50%                   | 2,69 m <sup>2</sup>  |
|                              | 50,04 m <sup>2</sup> |

Flächenübersicht WE 05

und betreten Sie die lichtdurchfluteten großzügigen Räumlichkeiten. Bereits beim Eintritt in das Foyer und des großzügig konzipierten Treppenhauses wird Ihnen ein imposanter erster Eindruck geboten, der Sie überzeugen wird, hier in Ihre Zukunft zu investieren.

Variantenreiche Grundrisse mit durchdachten Raumaufteilungen ermöglichen eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Flächengestaltung. Gleichmaßen erhalten Singles, junge Paare, Best Ager, Lebensgemeinschaften oder Familien mit Kindern allumfassende Entfaltungsmöglichkeiten und einen vielseitig nutzbaren Wohnraum, der das Zusammenleben bereichert. In den geräumigen Wohlfühlbädern, die meisten mit bodengleicher Dusche und Wanne starten Sie hervorragend in den Tag.

Jede Wohnung verfügt über einen wunderschönen Balkon oder eine sonnige Terrasse, die durch ihre Beschaffenheit eine hervorragende private Rückzugsmöglichkeit bietet.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragen-Stellplatz für 35.000 € oder einen Doppelparker-Stellplatz (außerhalb des Gebäudes) für 29.000 € zu erwerben.

Seien Sie während der Bauphase unbesorgt! Während des gesamten Projekts steht ein baubegleitendes Qualitätscontrolling zur Seite, welches einen reibungslosen Verlauf garantiert und Ihnen die Qualität liefert, die Sie von uns erwarten. Ein unabhängiger Sachverständige des TÜV Süd führt während der Bauausführung des Objekts baubegleitende Qualitätskontrollen durch.

#### -Energieeffizienzhaus 55

„Erdwärme ist eine nachhaltige und umweltfreundliche Energiequelle und gleichzeitig effizient.

Eine moderate Kühlung bei Hitzeperioden im Sommer – auch das würde funktionieren bei Nutzung von Erdwärme, weil Wärmepumpen die Raumtemperatur ebenfalls absenken können.

Diese Erdwärme wollen wir als Baustein der Energiewende für eine klimafreundliche Wärme- und Warmwasserversorgung in der



Visualisierung Vogelperspektive

Holbeinstraße 24 nutzbar machen.

Fast zwei Drittel ihres Gesamtenergieverbrauchs brauchen Privathaushalte allein für die Wärmeversorgung, die zumeist noch aus fossilen Quellen wie Kohle, Öl oder Erdgas stammt.

Hier schlummert also großes Klimaschutz-Potenzial.

Daher ist es unser Ziel, für unsere Projekte eine klimafreundliche dezentrale Wärmeversorgung zu etablieren, die ohne fossile Energieträger auskommt.

Dies können wir mit der Tiefengeothermie erreichen.“

Alle Informationen hierzu erhalten sie auf Anfrage von unseren Immobilienberatern.

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: [www.kuenne-gruppe.de](http://www.kuenne-gruppe.de) Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

## Lage

Schleußig, zwischen Weißer Elster und Elsterflutbett gelegen, ist ursprünglich eine Insel und nur über eine von elf Brücken erreichbar. Auf einstmals feuchtem Grund hat sich nach Plänen des Industriepionieres Karl Heine ein prächtiger und lebendiger Stadtteil entwickelt, der viele junge und kreative Menschen und Familien anspricht.

Von der Leipziger Innenstadt ist Schleußig etwa 2 km entfernt und hat Zugang zu der neuen vielfältigen Wasserlandschaft Leipzigs. Das grüne Umfeld lässt sich hervorragend auf den Wasserwegen mit dem Paddelboot, Ruderboot oder SUP entdecken. Von Schleußig aus können Sie durch den Auenwald direkt zum Cospudener See radeln. Die im direkten Umfeld gelegenen Auwald, Küchenholz und Clara-Zetkin-Park bieten den Anwohnern eine unmittelbare Nähe zur Natur.

Im Herzen von Schleußig findet man aufwändig sanierte Denkmalimmobilien, besonders entlang der Könnertitzstraße. Die detailreiche Architektur der Gründerzeitgebäude bieten eine entspannte Atmosphäre, die man zwischen vielfältiger Gastronomie, kleinen Cafés oder kreativem Gewerbe spüren kann. Zu den bekanntesten und größten Denkmalschutzobjekten gehören die ehemaligen Buntgarnwerke; verschiedene Industriebauten bilden hier Europas größtes Industriedenkmal. Sie befinden sich im Kontrast zu hochwertigen neuerrichteten Neubauensembles, was eine überaus gelungene Ergänzung darstellt und die Stellung Schleußigs als hochwertigen und beliebtesten Stadtteil von Leipzig unterstreicht.

## Hinweis

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.