

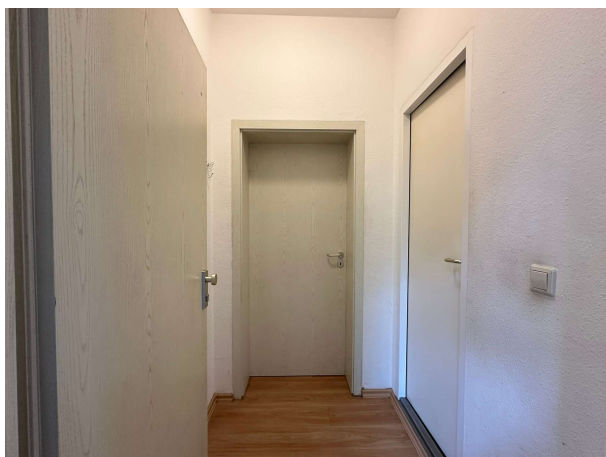
Objektnr. 605747 WE14

## Kompakte 34 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit großzügigem Wohnbereich & grünem Innenhof

04179 Leipzig (Leutzsch)



Neu im Verkauf



Flur



Badezimmer

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

**Objektart** Etagenwohnung  
**Wohnfläche** 34,48 m<sup>2</sup>  
**Zimmer** 1  
**Badezimmer** 1  
**Wohneinheiten** 1  
**Geschoss** 2. OG von insg.

### Miete / Kaution

**Kaltmiete** 310,00 €  
(= 310,00)  
**Kaufpreis** 100.000,00 €  
**Maklerprovision** 4.462,00 €  
(= 4,46%, inkl. Mwst.)

### Ausstattung

**Bad** Dusche  
**Küche** Einbauküche  
**Bodenbelag** Fliesen, Laminat  
**Sonstiges** Keller

### Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 34,48 m<sup>2</sup> alles, was Singles, Studierende oder Berufspendler schätzen.

Der Wohn- und Schlafbereich bietet viel Platz zum Leben und ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine pflegeleichte Nutzung im Alltag.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Besonders angenehm ist der begrünte Innenhof, der den Bewohnern eine ruhige Rückzugsmöglichkeit im Alltag bietet.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Erdgas. Das monatliche Hausgeld beträgt 222 €.

Die Wohnung wird aktuell vom Mieter an Handwerker auf Montage untervermietet. Bei Bedarf kann das Mietverhältnis jedoch beendet werden, sodass die Wohnung bezugsfrei übergeben werden kann.

Insgesamt ist es eine gemütliche Wohnung, die mit ihrer kompakten Größe alles mitbringt, was man zum Wohlfühlen braucht.

, frisch, engagiert, solide ,

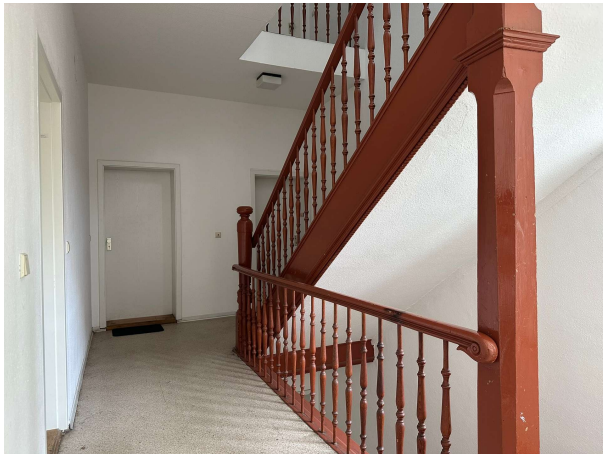
Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung. Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: [www.kuenne-gruppe.de](http://www.kuenne-gruppe.de)

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.

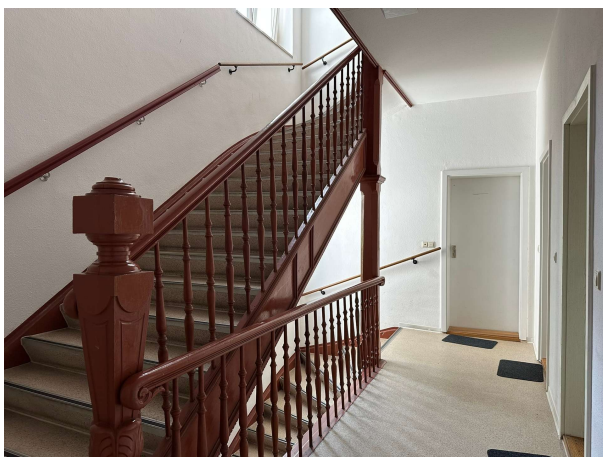
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.



Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus

## Lage

Das Objekt liegt im Leipziger Stadtteil Leutzsch, einem vielseitigen Stadtteil, der sich besonders durch seine vielen Altbauten und Gründerzeithäuser auszeichnet. Im Westen der Stadt gelegen, verbindet Leutzsch zentrales Wohnen mit einem grünen Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise REWE oder PENNY liegen nur 3–5 Minuten zu Fuß entfernt und sind somit schnell erreichbar. Weitere Läden des täglichen Bedarfs, wie z. B. Apotheken oder Bäckereien, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Zusätzlich überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung: Die Haltestelle Rathaus Leutzsch mit der Straßenbahnlinie 7 ermöglicht das zügige Erreichen der Innenstadt und der Universität Leipzig direkt innerhalb von ca. 17 Minuten. Auch die nahegelegene S-Bahn-Haltestelle Leipzig-Leutzsch verbindet den Stadtteil in rund 10 Minuten mit dem Hauptbahnhof.

Auch mit dem Pkw ist man gut angebunden. Über die Georg-Schwarz-Straße gelangt man zügig zur B87/B181 sowie zur A9.

Trotz der guten verkehrstechnischen Anbindung überzeugt die Lage auch durch ihre Nähe zum Grünen. Der Leipziger Auenwald mit seinen vielen Fahrradwegen und Grünflächen bietet eine gute Gelegenheit, um im Grünen spazieren zu gehen oder zu entspannen. Dieser ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Weitere Erholungs- und Freizeitangebote können zudem im Clara-Zetkin-Park und im Palmengarten wahrgenommen werden.

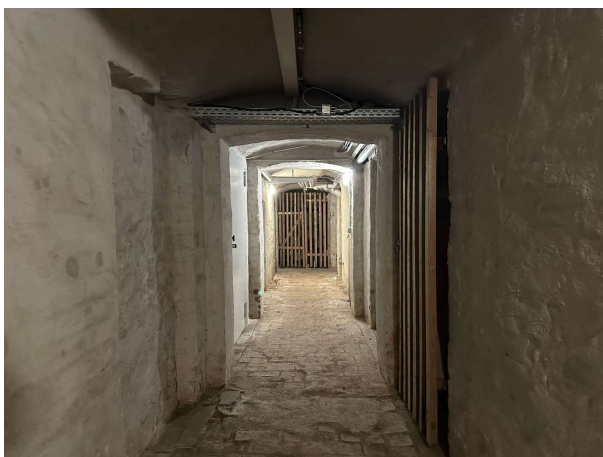
Insgesamt bietet Leutzsch eine gute Mischung aus Stadtleben, kurzen Wegen und ruhigem Wohnen. Durch die Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, die gute Anbindung und die erreichbaren Grünflächen ist der Stadtteil sowohl im Alltag als auch in der Freizeit sehr angenehm.



Keller



Keller



Keller

### Hinweis

Dieses Expose 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.