

# **PROVISIONSFREI: Erstklassig sanierter 2,5-Zimmer-Wohnraum vom Bauträger in Leipzig-Plagwitz**

**04229 Leipzig, Etagenwohnung zum Kauf**

**Objekt ID: 11663\_1**

**Wohnfläche ca.: 75,74 m<sup>2</sup> - Zimmer: 2,5 - Kaufpreis: 320.000 EUR**



## PROVISIONSFREI: Erstklassig sanierter 2,5-Zimmer-Wohnraum vom Bauträger in Leipzig-Plagwitz

|                             |                                                                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                   | 11663_1                                                                                                          |
| Objekttypen                 | Etagenwohnung, Wohnung                                                                                           |
| Adresse                     | (Leipzig Südwest - Plagwitz)<br>04229 Leipzig<br>Sachsen                                                         |
| Etage                       | 2                                                                                                                |
| Etagen im Haus              | 4                                                                                                                |
| Wohnfläche ca.              | 75,74 m²                                                                                                         |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 2,62 m²                                                                                                          |
| Zimmer                      | 2,5                                                                                                              |
| Schlafzimmer                | 1                                                                                                                |
| Badezimmer                  | 1                                                                                                                |
| Balkone                     | 1                                                                                                                |
| Heizungsart                 | Zentralheizung                                                                                                   |
| Wesentlicher Energieträger  | Gas                                                                                                              |
| Letzte Modernisierung       | 2023                                                                                                             |
| Ausstattung                 | gehoben                                                                                                          |
| Ausstattung / Merkmale      | Abstellraum, Badewanne, Balkon, Denkmalgeschützt, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad |
| Käuferprovision             | Diese Wohnung wird direkt vom Bauträger angeboten, daher entfällt jegliche Provision.                            |
| Hausgeld                    | 237,65 EUR                                                                                                       |
| Kaufpreis                   | 320.000 EUR                                                                                                      |



## Objektbeschreibung

Die angebotene 2,5-Raum-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Gebäudes, das 2023 einer grundlegenden Renovierung unterzogen wurde. Jedes Detail wurde sorgfältig bedacht, um höchsten Wohnkomfort und zeitgemäße Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Erneuerung sämtlicher Fenster durch hochwertige Holzfenster sorgt für eine optimale Wärmedämmung und Schalldämmung. Die Fassade wurde mit modernen Dämmmaterialien versehen, um den Energieverbrauch zu reduzieren und ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Auch Dacheindeckung, Elektroinstallation sowie Heizungs- und Wasserleitungen wurden komplett erneuert. Der neu angebaute Balkon bietet einen zusätzlichen Wohnraum im Freien und schafft eine gemütliche Umgebung zum Entspannen. Die hochwertigen Materialien sorgen für Langlebigkeit und ansprechende Optik. Die Installation einer modernen Hybridheizung mit Wärmepumpe trägt zur umweltfreundlichen Beheizung der Räumlichkeiten bei. Dieses nachhaltige Heizsystem nutzt erneuerbare Energiequellen und sorgt gleichzeitig für niedrige Betriebskosten. Insgesamt wurde das gesamte Gebäude mit einem Fokus auf Qualität, Energieeffizienz und modernem Wohnkomfort renoviert.

Alle Räume sind vom Flur aus begehbar. Die Wohnküche hat den Zugang zum Ostbalkon, der besonders morgens viel Sonnenlicht einfängt und somit ein angenehmer Ort für das Frühstück ist. Außerdem ist hier eine nagelneue Einbauküche installiert. Zwei weitere fast gleich großen Zimmer mit Fenstern zur ruhigen Straßenseite haben praktische rechteckige Grundrisse, was die Einrichtung erleichtert und eine vielseitige Nutzung ermöglicht. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, was für eine natürliche Belüftung und angenehmes Tageslicht sorgt. Ein Abstellraum auf halber Treppe und ein Kellerabteil bieten zusätzliche Lagermöglichkeiten.

## Ausstattung

Wichtiges im Überblick:

- Moderne 2,5-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Ansprechendes und praktisches Raumkonzept
- Sonniger Ostbalkon für gemütliche Frühstücke
- Nagelneue Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Abstellraum auf halber Treppe und Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Umfassende Gebäudemodernisierung inklusive neuer Holzfenster, Fassadendämmung, Dacherneuerung, Elektro-, Heizungs- und Wasserleitungen
- Effiziente Hybridheizung mit Wärmepumpe

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

## Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien Leipzig GmbH bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren



und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:

- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?

Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Fa. Black Label Immobilien Leipzig GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

## Energieausweis

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Energieausweis      | nicht erforderlich |
| Gebäudeart          | Wohngebäude        |
| Primärenergieträger | Gas                |



## Lage

Die Wohnung liegt in einer äußerst praktischen Umgebung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und einer gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befindet sich ALDI und Rewe, die bequem in nur paar Fußminuten zu erreichen ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, da sich eine Tram-Haltestelle für die Linien 1 und 2 in unmittelbarer Nähe befindet. Etwas weiter entfernt, etwa fünf Minuten zu Fuß, gibt es eine weitere Haltestelle, die Straßenbahnen-Linien 3, 34 sowie Busse 60 und 74 bedient. Darüber hinaus ist die S-Bahn-Haltestelle Leipzig-Plagwitz in nur 10 Minuten erreichbar, was eine bequeme Anbindung an das regionale Schienennetz ermöglicht.

Die Nähe zum Karl-Heine-Kanal verleiht der Umgebung einen malerischen Charakter und könnte eine attraktive Kulisse für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten bieten.



Küche

Ausblick

Einbauküche

Balkon

Schlafzimmer

Wohnzimmer



Wohnzimmer

Flur

Badezimmer

Hausansicht



## Grundriss

Grundriss

