

# EXPOSÉ

IDEAL F. STUDENTEN - GERÄUMIGE, RENOVIERTE U.  
WG-GEEIGNETE 3-RWG IM BELIEBTESTEN GRAPHISCHEN VIERTEL



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04315 Leipzig  
Baujahr: 1880  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 115 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,90 €  
Nebenkosten (ca.): 400,- €  
Warmmiete (ca.): 1.423,50 €  
Etage: 3

**Kaltmiete**  
**€ 1.023,50**

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1325



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04315 Leipzig - Neustadt-Neuschönefeld, Kohlgartenstrasse 28
Baujahr	1880
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	115 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.023,50 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	8,90 €
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.423,50 €
Kaution	2.047,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1880
Einheit-Nr.	WE120-10
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325



## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im trendigen Leipziger Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld ("Graphisches Viertel").

Diese charmante Etagenwohnung verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Auf großzügigen 115 m<sup>2</sup> erwarten Sie eine vollständig renovierte Wohnung, die perfekt für junge Familien, Wohngemeinschaften oder Paare geeignet ist. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Zimmer, eine geräumige Küche sowie ein modernes Tageslichtbad. Der Mix aus Laminat- und Fliesenböden sorgt für ein behagliches Wohnambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Durch die massive Bauweise und die umfassende Renovierung erleben Sie hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Beste daran? Sie können ab sofort einziehen und Leipzig von seiner besten Seite erleben. Also, worauf warten Sie noch? Machen diesen besonderen Ort zu Ihrem neuen Zuhause!

## Ausstattung:

- lichtdurchflutete, frisch renovierte 3-RWG im 3.OG (WE-Nr. 10)
- Tageslichtbad mit Wanne u. Duschabtrennung, WM-Anschluss, Waschtisch, Handtuchheizkörper
- Fliesenboden in Küche u. Bad
- neuer moderner Laminatboden in den Wohnräumen
- große Küche
- Kellerabteil
- WG-geeignet
- 1 Monat Mietfrei (Kaltmiete)

## Lagebeschreibung:

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Leipzig, einer Stadt voller Leben und Möglichkeiten! Diese charmante Etagenwohnung liegt in einem lebendigen und aufstrebenden Viertel, das perfekt für junge und junggebliebene Menschen ist. Sie wohnen hier nur knapp 1,7 Kilometer vom Herzen der Stadt entfernt - ideal, um all die Vorzüge des urbanen Lebens voll auszukosten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für das tägliche Leben brauchen: Einkaufsmöglichkeiten sind nur einen kurzen Spaziergang (0,72 km) entfernt. Sollten Sie die Freiheit des Autos bevorzugen, erreichen Sie die Autobahn in gut fünf Kilometern.

Das Viertel ist zudem super familienfreundlich: Der nächste Kindergarten ist nur 120 Meter von Deiner Haustür entfernt, und die Grundschule liegt sogar noch näher - nur 80 Meter! Auch für die größeren Kids gibt es

praktischerweise ein Gymnasium in nur 800 Meter Entfernung.

Hier lebt es sich entspannt und abwechslungsreich zugleich. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten - die Ruhe einer freundlichen Nachbarschaft und die schnellen Verbindungen zur pulsierenden City. Bereit, Leipzig auf einem neuen Level zu erleben? Dann entdecken Sie hier Ihr neues Zuhause!

## Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



Treppenhaus-Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

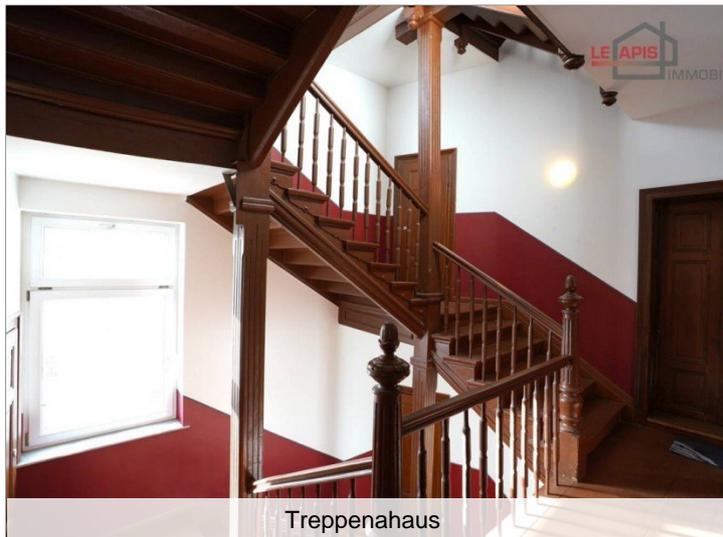
- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325



Treppenhaus-Zugang Hofbereich



Zugang zur Wohnung 3.OG mi.



Treppenhaus



Flurbereich



Treppenhaus Bild 2



Flurbereich Bild 2

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325



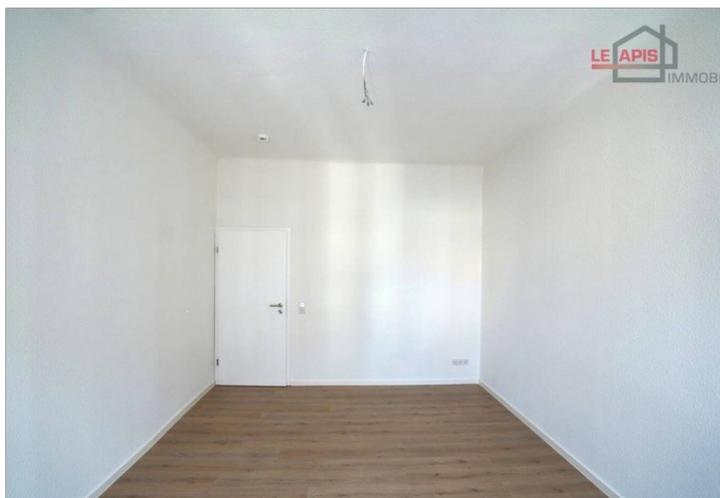
Küche



Kinderzimmer



Küche Bild 2



Kinderzimmer Bild 2



Bad



Schlafzimmer

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325



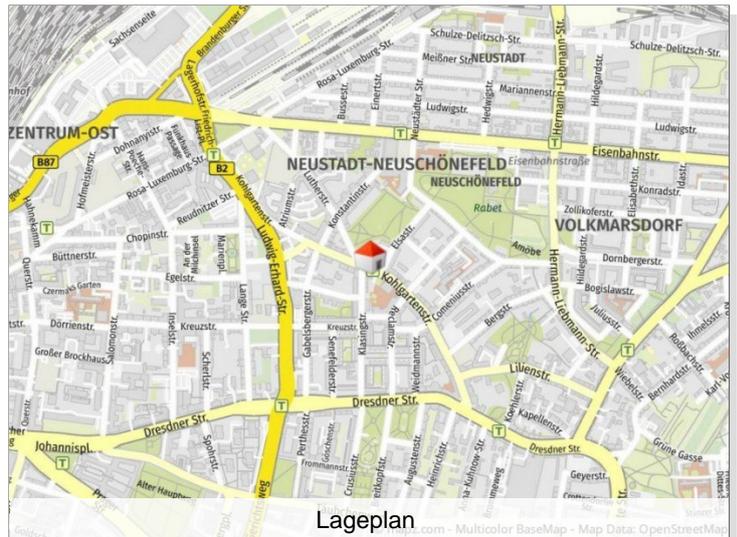
Schlafzimmer Bild 2



Ausblick Umgebung



Wohnzimmer



Lageplan

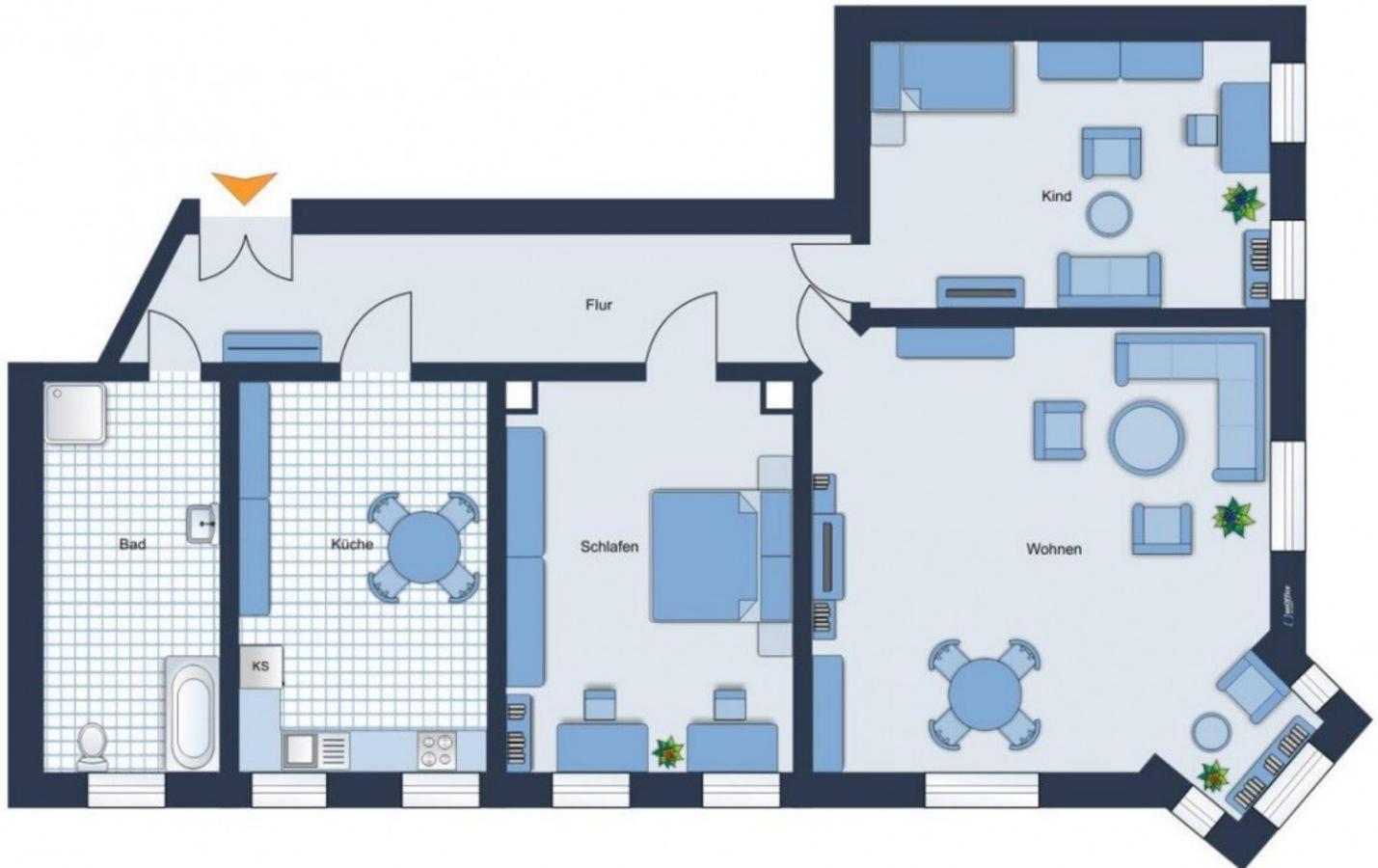


Wohnzimmer Bild 2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325

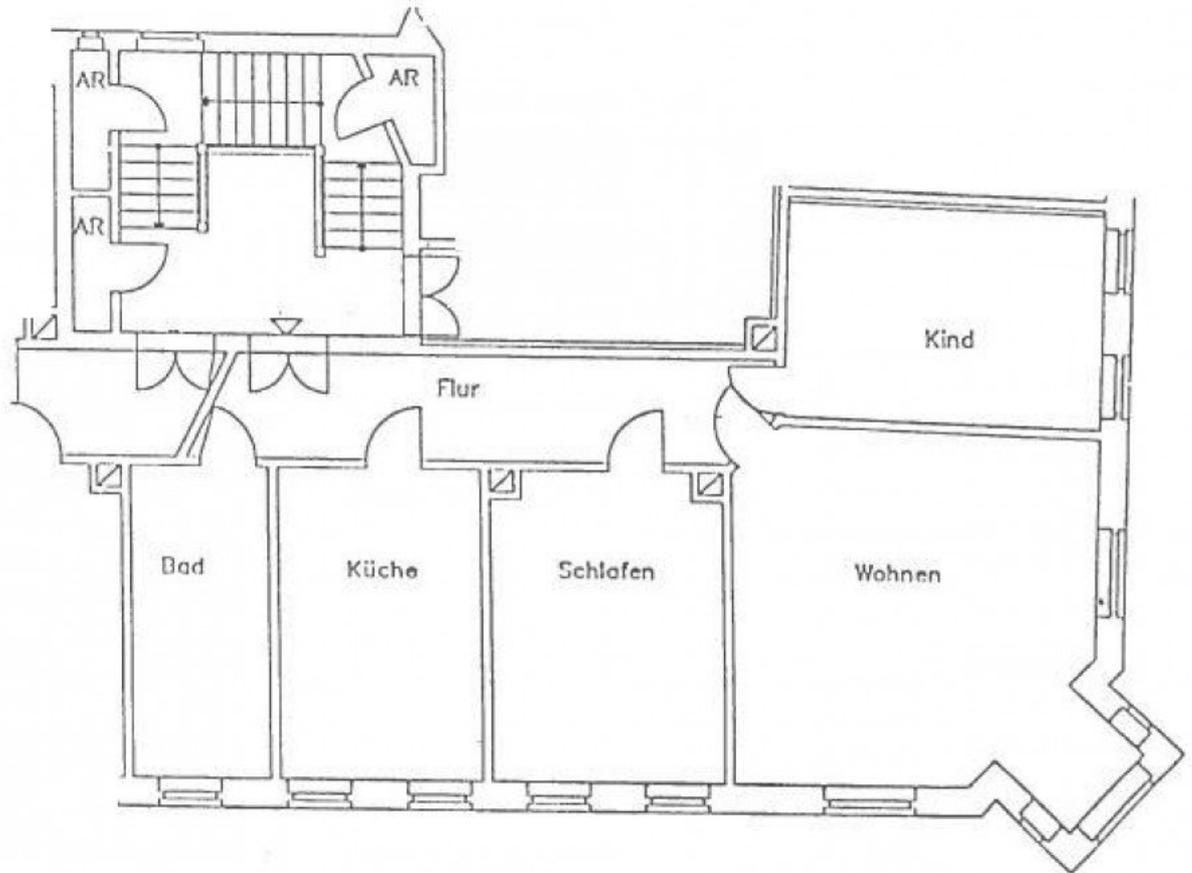


Grundriss 3.OG mi., WE10

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325



Kohlgartenstr. 28, 3.OG mi., WE10 v. HV

