

EXPOSÉ

+++LICHTDURCHFLUTETE, SCHICKE 3-RWG M. GR. BALKON  
U. AUFZUG IM BELIEBTESTEN GRAPHISCHEN VIERTEL+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04103 Leipzig / Zentrum-Ost  
Baujahr: 1900  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 76 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 76 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 4  
Aufzug: Personenaufzug

**VERMIETET**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Zentrum-Ost
- > 3 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1248



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04103 Leipzig / Zentrum-Ost, Dresdner Straße 6
Baujahr	1900
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	76 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis Baujahr	1900
Einheit-Nr.	4
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West Südwest
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Fertigparkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	GEHOBEN
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Seniorenerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
bezugsfrei ab	ab sofort

## Objektbeschreibung:

Die charismatische 3-Raum-Wohnung befindet sich inmitten des beliebten "Graphischen Viertels", im Zentrum Ost.

Das einzigartige Wohnflair in diesem wunderschönen

denkmalgeschützten Gebäude spricht für sich und zieht besonders anspruchsvolles Klientel an, welches die Werte sowie den Charakter dieser stilvollen Immobilie zu schätzen weiß, an. Durch das stilvolle Treppenhaus gelangen Sie über die Treppenstufen oder den Aufzug bequem in die zweite Etage.

Alle Räumlichkeiten sind vom großzügigen Flur aus begehbar. Linksseitig befinden sich das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer, von welchen Sie auf den sonnigen Balkon hinausgehen und den Ausblick ins Grüne genießen können. Geradeaus entlang des Flures finden Sie das separate WC sowie angrenzend das Bad, welches mit einer Wanne, Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Rechtsseitig des Flures kommen Sie in das Gäste-/ Arbeitszimmer sowie in die Küche (straßenseitig).

Zur Wohneinheit gehört außerdem ein geräumiges Kellerabteil sowie der ruhige begrünte Garten-/ Hofbereich zur Gemeinschaftsnutzung. Insgesamt vermittelt die Wohnung ein besonderes Wohngefühl und bietet ein tolles Wohlfühlambiente.

Vorteilhaft ist, dass Sie in nur wenigen Gehminuten oder mit dem Fahrrad die erholsamen sowie sich in der Umgebung befindlichen Parkanlagen und das Leipziger Stadtzentrum erreichen. Kurzum bietet Ihnen dieses Wohnungsangebot komfortables Wohnen mit optimalen Voraussetzungen.

## Ausstattung:

Keine WGs, nur berufstätige Personen erwünscht!

- Baujahr 1900 (Denkmalschutz)
- modernisiert 1998 und regelmäßig bis heute gepflegt und entsprechend renoviert
- 3-Raum-Wohnung/ 2. Etage
- perfekt geschnittene Raumaufteilung (alle Räume vom Flur aus begehbar)
- neu gefließtes Bad und WC mit hochwertiger Ausstattung
- weiße Stiltüren
- Decken mit Stuckelementen
- Parkettboden
- zweifach verglaste Fenster
- Wände weiß (Rauhfaserapete)
- Aufzug
- innenliegendes Bad mit Spiegel, Waschtisch, Dusche, Wanne u. Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschtisch
- großer Balkon (Südausrichtung)
- Parkett-/ u. Fliesenboden
- Gartenmitbenutzung
- geräumiges Kellerabteil
- Zentralheizung Fernwärme

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Zentrum-Ost
- > 3 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1248



## Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Zentrum-Ost hat zwei "Tore": Das Wintergartenhochhaus, das unweit der Ostseite des Hauptbahnhofes weithin sichtbar ist, und das Gebäude des ehemaligen Hauptpostamtes am Grimmaischen Steinweg in Sichtweite von Oper und Gewandhaus am Augustusplatz. Zwischen diesen beiden Magistralen liegt das Graphische Viertel, das sich im letzten Jahrzehnt vom Industrie- und Verlagsstandort zum attraktiven Wohngebiet entwickelt hat.

Hier war einst die berühmte Leipziger Buch- und Verlagsbranche zu Hause, gab es Druckereien und alle Gewerke rund um die Herstellung von Büchern: Rund 2.000 Verlage, Antiquariate, Buchbindereien und Musikalienhandlungen waren Anfang des 20. Jahrhunderts in Leipzig registriert. Prächtige Bauten aus der Gründerzeit künden vom damaligen Wohlstand. Doch im Zweiten Weltkrieg wurden mehr als zwei Drittel des Viertels zerstört, viele Millionen Bücher verbrannten. Nach Kriegsende wurde die Ostvorstadt teilweise wieder aufgebaut, grundlegend aber erst nach 1990 saniert und wiederbelebt. (Quellenangabe Leipzig.de)

Die Salomonstraße liegt unweit des Stadtzentrums, im beliebten Leipziger Zentrum Ost. Es ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Über die, mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbare, B2 gelangt man bequem, in ca. 10-15 Minuten, zur Autobahn A14. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sowie Arzthäuser, Schulen, Kindertagesstätten, kulturelle / gastronomische Einrichtungen sowie der Leipziger Hauptbahnhof, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

## 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:



Hausansicht hinten



Gartenbereich



Eingangsbereich Treppenhaus

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Zentrum-Ost
- > 3 Zimmer

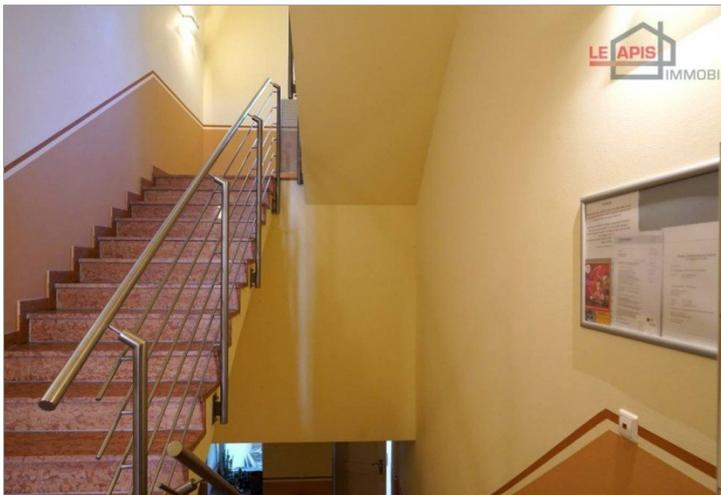
- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1248



Eingangsbereich Treppenhaus Bild 2



Flurbereich



Treppenhaus Zugang zum Hofbereich



Flurbereich Bild 2



Aufzug



Schlafzimmer Bild 2

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Zentrum-Ost
- > 3 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1248



Schlafzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Balkon Bild 2



Wohnzimmer Bild 2



Arbeits- u. Gästezimmer Bild 2

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Zentrum-Ost
- > 3 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1248



Arbeits- u. Gästezimmer



Bad



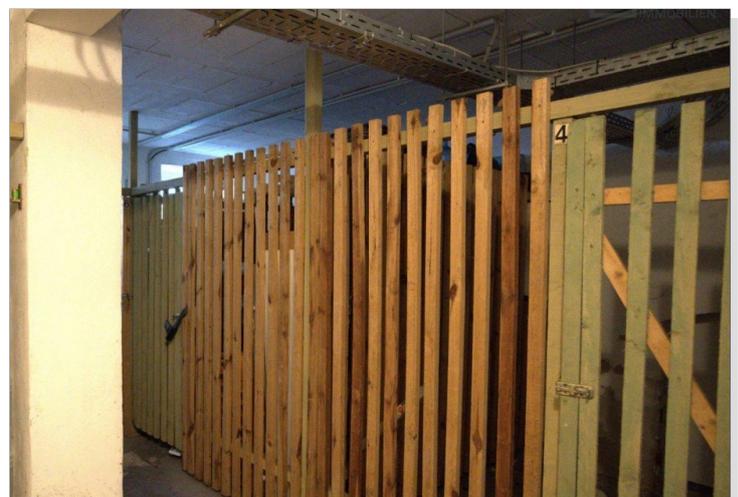
Küche



Bad Bild 2



Küche Bild 2



Kellerbereich

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Zentrum-Ost
- > 3 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1248



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Zentrum-Ost
- > 3 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1248

