

Exposé

Traumhafte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Leipzig-Mockau



Wohnfläche	67,47 m ²
Nutzfläche	67,47 m ²
Zimmer	2
Baujahr	ca. 1953

Kaufpreis: 165.000 €

KONTAKT: N&D IMMOBILIEN, TELEFON: 03425/890711, E-MAIL: M.DOBERENZ@NUD-IMMOBILIEN.DE

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



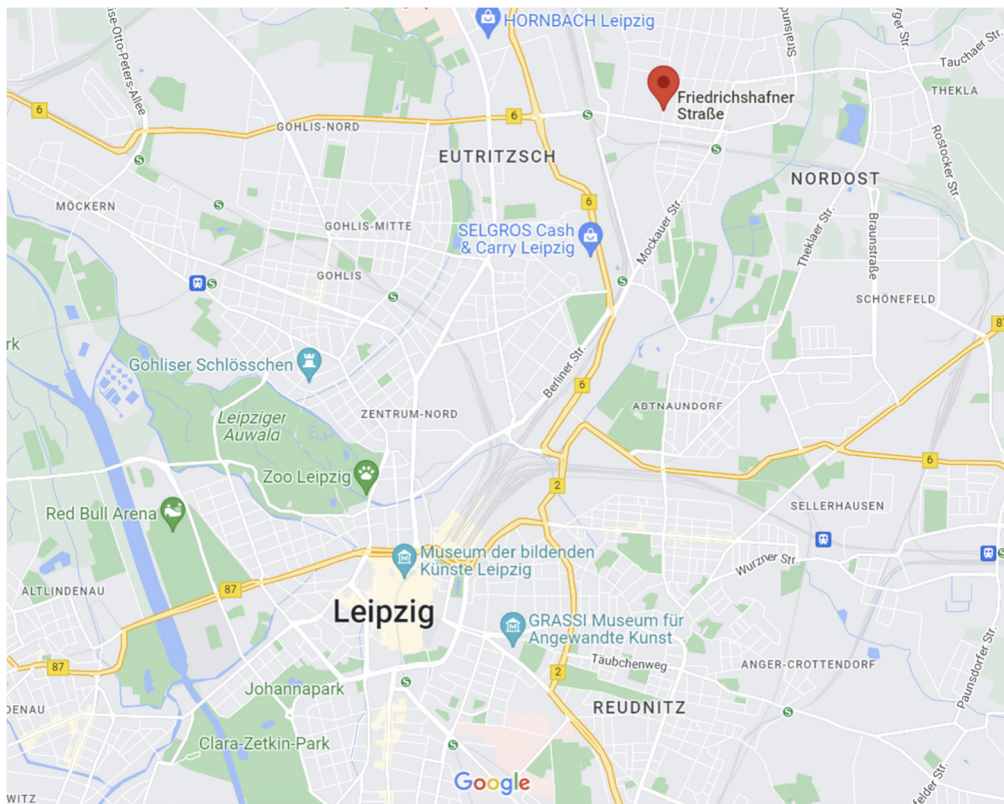
Hausrückseite mit Blick ins Grüne



Balkone und Hauseingangstür auf der Rückseite

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

In jeder Hinsicht Vorteilhaft- Leipzig Mockau

Mockau ist ein Stadtteil im Norden von Leipzig, zwischen der B2 und der A14 gelegen. Nördlich des Stadtteils befindet sich die Neue Messe. Viele der 278 Leipziger Kleingartenanlagen liegen in Mockau, dies trägt zu dem großen Grünflächenanteil des Stadtteils bei.

Am Objektstandort kann schon vom Fenster oder Balkon aus das grüne Umfeld in vollen Zügen genossen werden. Der Blick fällt auf die schöne Außenanlage mit dem alten Baumbestand sowie auf die schönen und üppig begrünten Gärten.

Durch die weitläufige Grünoase führt unter anderem ein 23 Kilometer langer, gut beschilderter Rad- und Wanderweg.

Dank der zentrumsnahen Lage und guten Verkehrsanbindung von Mockau liegen auch Freizeitangebote in der Leipziger City und im weiteren Umfeld in komfortabler Nähe, vom Gewandhaus über den Zoologischen Garten bis hin zur Sachsen-Therme.

Direkt „um die Ecke“ liegt auch das Mockau Center. Ebenfalls in kürzester Zeit zu erreichen sind wichtige Dienstleister wie z.B. Apotheken, Tankstellen, die Post usw.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 500 m
Schule	Ca. 500 m
Kindergarten/KiTa	Ca. 100 m
Ärztliche Versorgung	Ca. 2 km
Bushaltestelle	Ca. 50 m
Autobahn	Ca. 5 km
Bahnhof	Ca. 4 km



Hauseingang



Treppenhaus



Briefkastenanlage im Haus

Objektbeschreibung

Die kernsanierte 2-Zimmer-ETW in der Friedrichshafener Straße gehört zu einem dreigeschossigen Objekt, das um 1953 in massiver Bauausführung erschaffen wurde.

Nicht nur die durchdachte Raumaufteilung überzeugt durch Komfort, sondern auch der zur Grünfläche ausgerichtete große Balkon sorgt für Wohlfühl-Feeling.

Über die Küche haben Sie direkten Zugang zum Balkon. So können Sie Ihre Sommerabende bei leckerem selbst gekochtem Essen, ganz privat an der freien Luft genießen. Oder Sie entscheiden sich für einen entspannten Abend in der Badewanne mit Blick aus dem Fenster.

Bei der Wahl der Bodenbeläge wurde auf hohe Qualität gesetzt. Dadurch verfügt die Wohnung über wunderschönes Echtholzparkett aus Eiche mit darunter liegender Trittschalldämmung sowie hochwertigen und stilvollen Fliesen im Badezimmer.

Das Treppenhaus wurde denkmalrechtgerecht saniert und aufgewertet. Für die gemeinschaftliche Nutzung steht noch ein Trockenboden sowie ein abschließbarer Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentral-Heizung.

Die ruhige Wohnanlage ist sehr gepflegt und wird von einer Leipziger Hausverwaltung betreut.

Ausstattungs-Beschreibung

- Wohnfläche 67,47 m²
- Lage im Objekt: 1. OG
- Kernsaniert 2009 Fertigstellung 2011
- Echtholzparkett aus Eiche & hochwertige Premiumfliesen im Badezimmer
- Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen
- Gas-Zentral-Heizung
- Fenster mit Schallschutzklasse II
- 1 Balkon an der Rückwand des Gebäudes
- Badezimmer mit Wanne
- Integriertes Radio im Badezimmer
- Tür- und Fensterarmaturen messingfarben
- Gegensprechanlage
- Innenliegende Briefkastenanlage
- separater abschließbarer Kellerraum



Flur mit Gegensprechanlage



Wohnungseingangsbereich



Wohnzimmer mit edler 2 flügeliger Holztür



Wohnzimmer



Küche mit Zugang zum Balkon



Küche mit Durchgang ins Wohnzimmer



Küche



Badezimmer mit Badewanne und Fenster



Duschbereich im Badezimmer



Helles Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon mit Blick ins Grüne



Balkon an der Rückseite des Hauses



Blick vom Balkon



Platz für gemütliche Sommerabende



Abschließbarer Unterstand für Mülltonnen



Kellerbereich



Eigener Kellerraum

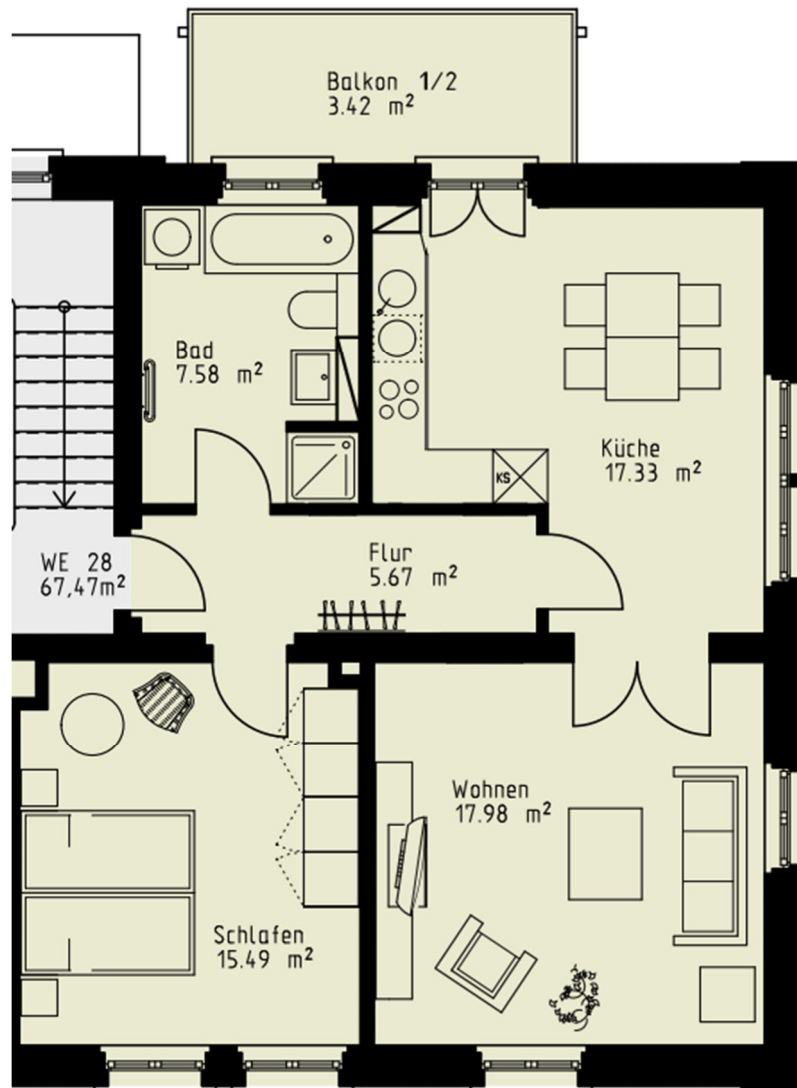


Abschließbarer Fahrradkeller für alle Hausbewohner



Trockenboden zur gemeinschaftlichen Nutzung der Hausbewohner

Grundrisse



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Friedrichshafener Straße; 04357 Leipzig
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Mockau

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	165.000 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	sofort
Aktuelle Nutzung	Vermietet
Nutzung bei Übergabe	Vermietet

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,47 m ²
Nutzfläche	67,47 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	1
Anzahl Gäste WC	0

Bauweise

Baujahr	Ca. 1953
Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	4
Keller	Ja
Anzahl Stellplätze	0
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2010
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	100 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, Stadtwerke, etc.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen kalt / Jahr	5.256,72 €
Vermietet seit	01.03.2011

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Moritz Doberenz
E-Mail-Adresse	m.doberenz@nud-immobilien.de
Telefonnummer	03425/890711; 0179/3219881
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



JAN DOBERENZ
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:

m.nagel@nud-immobilien.de