



Elegantes Wohnen im Musikerviertel inkl. Tiefgaragenstellplatz

Objekt: O5624 • 04107 Leipzig
495.000,00 €





Daten

Geografische-Angaben

Straße	Karl-Tauchnitz-Straße
Hausnummer	37
PLZ	04107
Ort	Leipzig

Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	495.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	344,59 €
Netto Kaltmiete	900,00 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 103 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Boden	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung, Fernwärme
Etagenanzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja

Baujahr & Zustand

Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	28.09.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B



Beschreibung

Diese exklusive Immobilie wurde als luxuriöse Villa errichtet und besticht durch ihre elegante Architektur sowie die großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von 103 m² bietet die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung höchsten Wohnkomfort und verbindet modernes Design mit hochwertigen Materialien.

Über das große und offene Treppenhaus mit hochwertigen Fliesen erreichen Sie zügig Ihre Wohnung. Sollten Sie von Ihrem dazugehörigen Stellplatz aus der Tiefgarage kommen, dann fährt Sie ein Aufzug bequem bis vor die Wohnungstür.

In der Wohnung angekommen, fällt Ihnen sofort das gemütliche Ambiente sowie der durchdachte Grundriss auf. Das große Wohnzimmer mit angrenzender Küche bietet viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie. Warme Sommertage werden Sie jedoch lieber auf dem knapp 11 m² großen Balkon verbringen.

Die ursprüngliche 4-Zimmer-Wohnung wurde von den Eigentümern umgebaut und bietet jetzt 3 große Räume für Familien. Dies betrifft das Schlafzimmer und das angrenzende Kinderzimmer. Ein Rückbau ist kein Problem und unkompliziert umsetzbar.

Ein Badezimmer mit Wanne sowie ein weiteres mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls ideal für Familien.

Für entspannende Momente können Sie auch den zweiten Balkon oder den großzügigen grünen Innenhof nutzen. Hier können Sie abschalten und die Gedanken schweifen lassen.

Diese Wohnung bietet ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis in einer der begehrtesten Wohnlagen von Leipzig.

Der Zugang zum Grundstück ist ausschließlich den Bewohnern vorbehalten, sodass ungebetene Gäste keinen Zutritt erhalten.

Überzeugen Sie sich selbst direkt vor Ort und fragen Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin an.



Lage

Die schöne Eigentumswohnung befindet sich in einer prestigeträchtigen Lage im Herzen von Leipzig. Diese zeichnet sich unter anderem durch ihre exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ihre Nähe zu wichtigen städtischen Einrichtungen aus.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Restaurants und Cafés sowie kulturelle Einrichtungen wie das Gewandhaus und die Oper Leipzig. Die Gegend ist zudem von grünen Parkanlagen umgeben, die zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten, wie Joggen oder Radfahren, einladen. Zudem grenzt die Wohnung an die historische Galopprennbahn, die nicht nur Pferdesportliebhaber begeistert, sondern auch regelmäßige Veranstaltungen und Events bietet.

Dank der hervorragenden Infrastruktur und der attraktiven Nachbarschaft ist diese Wohnung der ideale Wohnort für anspruchsvolle Stadtbewohner.



Ausstattung

- Baujahr 2000
- Lage – 2. OG (103 m²)
- rollstuhlgerechter Zugang
- Bad gefliest mit Premiumfliesen
- Fenster mit Isolierverglasung
- zwei Balkone
- Videogegensprechanlage im Wohnungsflur
- bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- weiteres Badezimmer mit Dusche
- separater Kellerraum
- Fernwärme
- Energieeffizienzklasse B
- Grüner & abgeschlossener Innenhof
- Tiefgaragenstellplatz
- Für Eigennutzer und Kapitalanleger geeignet



Hausrückseite



Hauseingang



Wohnungseingang



Wohnzimmer



Küche



Balkon



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer mit Wanne



Kellerbereich



TG-Zufahrt



TG-Stellplatz

Grundrisse



Grundriss ETW



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 die vereinbarte Maklerprovision 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



N&D
IMMOBILIEN

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