



zeitlose Schönheit – Ihr Investment mit Stil

Objekt: O9725 • 04179 Leipzig
180.000,00 €



N&D Immobilien
Moritz Doberenz
01793219881
m.doberenz@nud-immobilien.de



Daten

Geografische-Angaben

Straße	Thüringer Straße
Hausnummer	14
PLZ	04179
Ort	Leipzig

Kategorie

Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	180.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	258,00 €
Netto Kaltmiete	648,40 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 65 m ²
------------	-----------------------

Anzahl Zimmer	2
Anzahl	1
Schlafzimmer	
Anzahl	1
Badezimmer	

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja

Baujahr & Zustand

Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einem prachtvoll sanierten Gründerzeithaus vereint historischen Charme und modernen Wohnkomfort auf besonders harmonische Weise. Auf rund 64,84 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, stilvolle Details und eine warme Wohnatmosphäre, die sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Bereits das Treppenhaus mit seinen kunstvollen Fliesen, Holzelementen und der liebevoll restaurierten Haustür vermittelt den besonderen Charakter dieses denkmalgeschützten Gebäudes. Im 1. Obergeschoss öffnet sich die Wohnung mit hohen Decken, großen Fenstern und edlem Echtholzparkett – klassische Altbauwerte, die hier durch eine moderne Ausstattung neu interpretiert wurden.

Das Wohnzimmer mit integrierter Küche ist das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man auf den ruhigen Balkon zur Hofseite, auf dem man die Abendsonne und den Blick ins Grüne genießen kann. Das Schlafzimmer besticht durch Großzügigkeit und Licht, ein Ort zum Ankommen und Entspannen. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: groß, hell und hochwertig ausgestattet. Die klaren Linien, großformatigen Fliesen, eine Badewanne mit Glasduschabtrennung und stilvolle Armaturen schaffen eine Atmosphäre, die an ein Boutique-Hotel erinnert.

Ein gemeinschaftlicher Garten im Innenhof lädt zum Verweilen und Entspannen im Grünen ein. Außerdem gehören ein Kellerabteil und ein praktischer Abstellraum im Treppenhaus zur Wohnung.

Das Gebäude wurde im Jahr 2015 umfassend und hochwertig kernsaniert, wodurch der Altbau seine historische Ausstrahlung behalten und gleichzeitig den Komfort der heutigen Zeit gewonnen hat. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage oder perspektivisch als stilvolles Zuhause für Eigennutzer mit Sinn für das Besondere.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch stadtnah, ein Ort, der Geschichte, Stil und Lebensqualität vereint.



Lage

Die Wohnung befindet sich in einem lebendigen, gewachsenen Stadtteil im Leipziger Westen, der sich in den letzten Jahren zu einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt entwickelt hat. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus sanierten Altbauten, Grünflächen und urbaner Infrastruktur aus. Hier finden sich charmante Cafés, kleine Läden, Supermärkte sowie vielfältige gastronomische Angebote, alles bequem zu Fuß erreichbar.

Zudem profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch für Berufspendler ist die Lage ideal, denn der nahegelegene Bahnhof Leipzig-Leutzsch bietet Anschluss an den Regionalverkehr.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Parks und Grünanlagen sowie die Uferwege entlang des Karl-Heine-Kanal – ideal für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Nachmittage im Freien. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit ruhigem, naturnahem Wohnen.

Ein idealer Wohnort für Singles, Paare und Investoren gleichermaßen.



Ausstattung Beschreibung

- hochwertig kernsanierter Altbau (2015)
- edles Echtholzparkett in allen Räumen
- großzügiges Tageslichtbad mit Wanne
- Balkon zur ruhigen Hofseite
- gemeinschaftlicher Garten mit Sitzbereich
- aktuell vermietet
- Mietrendite von 4,3 %
- Kellerabteil und zusätzlicher Abstellraum
- denkmalgeschütztes Gebäude mit Charme



Straßenansicht



Hausrückseite



Hauseingang



Treppenzugang



Treppenhaus



Küchenbereich



Badezimmer



Bad



hochwertige Sanitärausstattung



Schlafzimmer

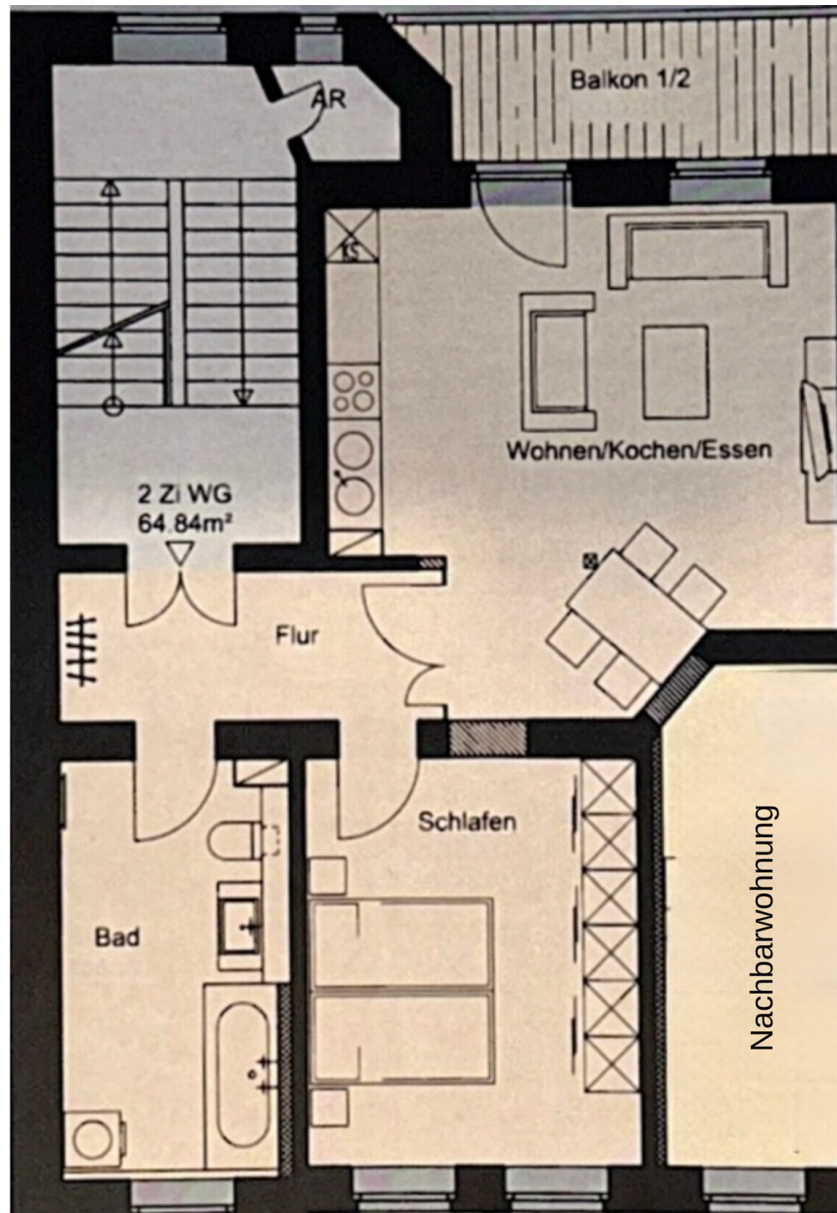


Flurbereich



Keller

Grundrisse



Grundriss



Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Marie Nagel
E-Mail-Adresse	m.nagel@nud-immobilien.de
Telefonnummer	03425/890713; 0163/7067843
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 15:00 Uhr, gern auch per WhatsApp
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.



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

N&D Immobilien
Moritz Doberenz
01793219881
m.doberenz@nud-immobilien.de