



Wohnen am Wasser Exklusivität trifft Historie

Objekt: O11726 • 04229 Leipzig
485.000,00 €





Daten

Geografische-Angaben

Straße	Nonnenstraße
Hausnummer	19A
PLZ	04229
Ort	Leipzig

Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	485.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	520,00 €
Netto Kaltmiete	1.348,78 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 126 m ²
------------	------------------------

Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja

Baujahr & Zustand

Baujahr	1887
Zustand	Saniert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Baujahr lt. Energieausweis wesentlicher Energieträger	1887 Nahwärme



Beschreibung

Diese exklusive Eigentumswohnung vereint auf eindrucksvolle Weise historische Industriearchitektur mit modernem Wohnkomfort und stellt eine seltene Gelegenheit in einem der architektonisch bedeutendsten Wohnensembles Leipzigs dar. Das denkmalgeschützte Objekt, einst ein prägendes Industriegebäude, wurde im Jahr 2012 aufwendig und mit höchstem Qualitätsanspruch kernsaniert und in stilvolle Wohnwelten transformiert.

Auf ca. 126 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ein großzügiges, klar strukturiertes Raumkonzept, das mit Deckenhöhen von ca. 3,20 Metern und ca. 2,50 m hohe Türen eindrucksvoll unterstrichen wird. Hochwertiges Echtholzparkett sowie eine vollflächige Fußbodenheizung schaffen ein durchgehend komfortables und wertiges Wohnambiente.

Der offene Wohn- und Kochbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia bildet das zentrale Element der Wohnung. Von hier aus eröffnet sich ein unverbaubarer Blick auf die Weiße Elster. Ein Lagevorteil, der langfristig hohe Nachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit sichert. Zwei zur Wasserseite ausgerichtete Schlafzimmer bieten zudem eine besonders attraktive Wohnqualität für anspruchsvolle Mieter. Die beiden stilvoll ausgestattete Badezimmer ergänzen das hochwertige Gesamtbild und erhöhen die Attraktivität im Vermietungsmarkt zusätzlich.

Exklusive Gemeinschaftseinrichtungen wie ein hauseigenes Fitnessstudio sowie eine Sauna mit Ruheraum schaffen ein Zusatzangebot, das die Positionierung im gehobenen Mietsegment nachhaltig stärkt.

Die Wohnung ist vermietet und generiert derzeit eine monatliche Kaltmiete von 1.348,78 €. In Kombination mit der hochwertigen Bauqualität, der besonderen Architektur sowie der gefragten Wasserlage ergibt sich eine stabile und zukunftsorientierte Kapitalanlage.

Aus Rücksichtnahme gegenüber dem Mieter, gibt es keine Bilder aus der Wohnung. Eine Besichtigung vor Ort ist kein Problem und kann gern organisiert werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Leipziger Westen, die sich in den vergangenen Jahren zu einem der dynamischsten und beliebtesten Stadtteile der Stadt entwickelt hat. Geprägt von liebevoll sanierten Altbauten, ehemaligen Industriearealen und einer lebendigen Kulturszene, vereint das Umfeld urbanes Lebensgefühl mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Weißen Elster und den weitläufigen Uferbereichen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Momenten im Grünen einladen. Die einzigartige Kombination aus Wasserlage und gewachsener Stadtstruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Galerien und kleine Boutiquen, die das Viertel zu einem lebendigen und kreativen Zentrum machen. Gleichzeitig ist eine sehr gute Anbindung an die Leipziger Innenstadt sowie an den öffentlichen Nahverkehr gegeben, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Knotenpunkte schnell erreichbar sind.

Die Lage zeichnet sich durch eine kontinuierlich steigende Nachfrage und eine nachhaltige positive Entwicklung aus, was sie zu einem der begehrtesten Wohnstandorte Leipzigs macht.

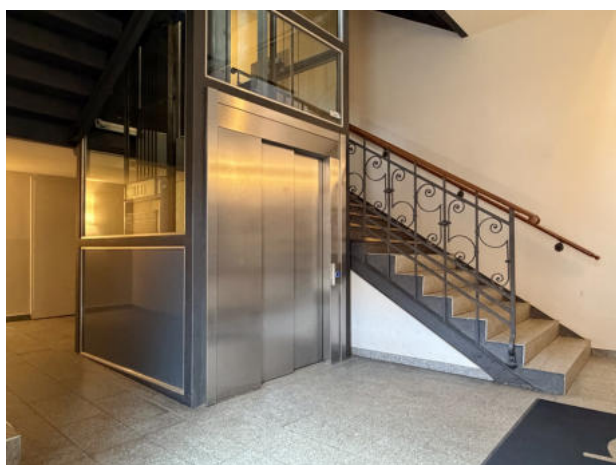


Ausstattung

- exklusive Denkmalsanierung mit hochwertiger Ausstattung
- großzügiger Wohnkomfort auf ca. 126 m²
- einzigartiger Wasserblick auf die Weiße Elster
- sonnige Loggia
- eindrucksvolle Deckenhöhen über 3 Meter
- stilvolle Raumwirkung durch hohe Türen
- edles Echtholzparkett für gehobenes Wohnen
- angenehme Wärme durch Fußbodenheizung
- zwei elegante Bäder für höchsten Komfort
- Aufzug in den Treppenhäusern
- Spa-Feeling: Sauna und Fitness im Haus
- ETW ist vermietet



Hauseingang



Treppenhaus



Hausflur



Fitnessbereich



Cardiobereich



Freizeitbereich



Ruheraum neben der Sauna



Innenhof

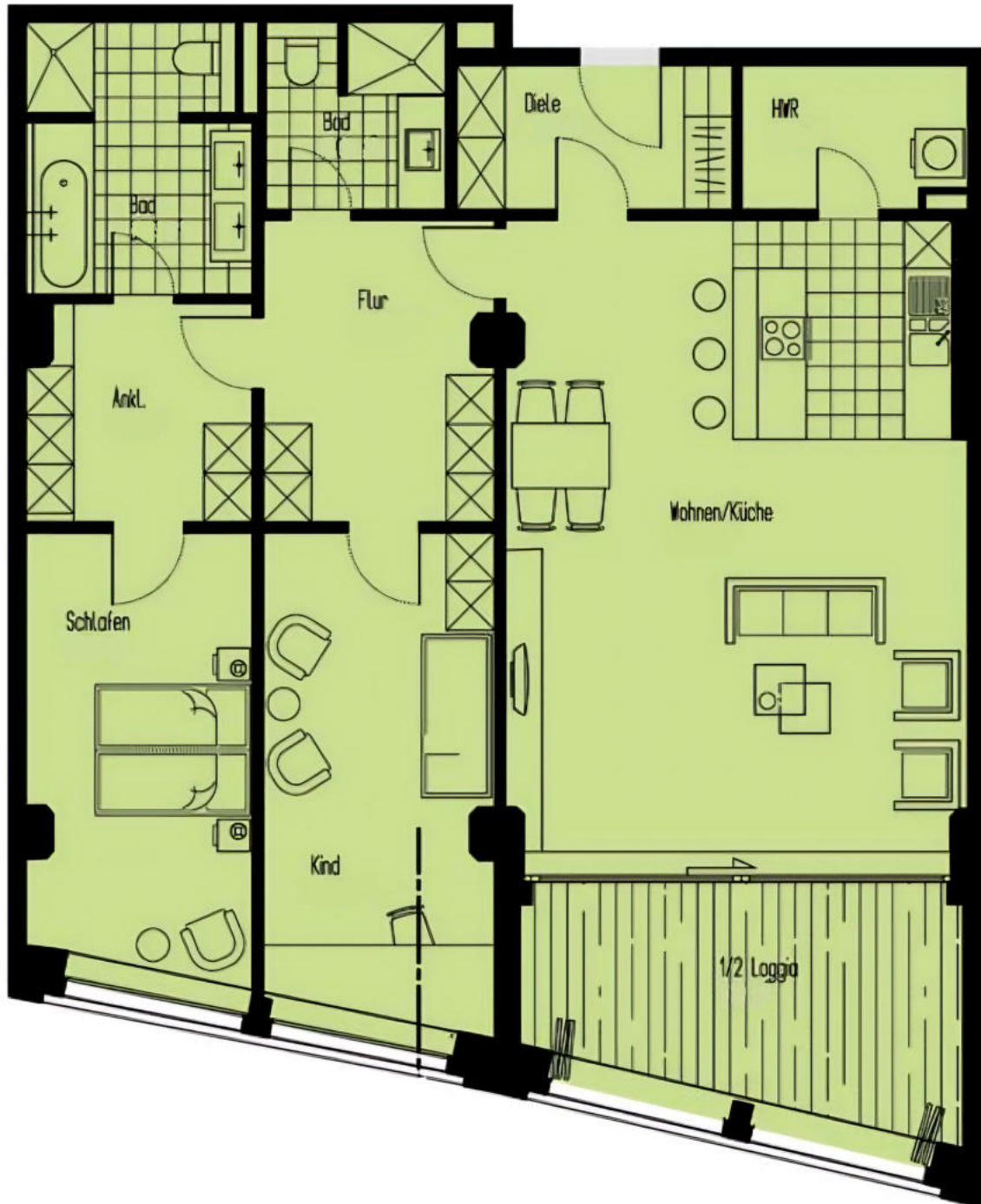


Hausrückseite



Blick auf die Weiße Elster

Grundrisse



Grundriss



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 

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