

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung

04289 Leipzig / Probstheida, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005864



Wohnfläche ca.: **109,27 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **260.000 EUR**



Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung

Objekt ID	MM-005864
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	04289 Leipzig / Probstheida Sachsen
Wohnfläche ca.	109,27 m ²
Nutzfläche ca.	4 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	2
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	260.000 EUR



Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein Zuhause, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt: Diese entzückende Maisonette-Wohnung in einem liebevoll gepflegten Mehrfamilienhaus wartet darauf, Ihr neuer Lebensmittelpunkt zu werden. Mit ihren dreieinhalb Zimmern, verteilt auf zwei herzlich gestaltete Etagen und einer Wohnfläche von rund 109m², bietet sie den idealen Rahmen für unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten.

Stellen Sie sich vor, wie Sie in dem einladenden Wohn- und Essbereich gemeinsame Stunden voller Lachen und Freude verbringen. Die Küche, ein Traum in modernem Design, ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch ein Ort der Kreativität und des Zusammenseins – perfekt, um gemeinsam zu kochen und zu genießen.

Die zwei Bäder, eines mit einer wohltuenden Badewanne und das andere mit einer belebenden Dusche, sind Ihre persönlichen Wellness-Oasen für tägliche Entspannungsmomente. Die Balkone auf jeder Etage sind kleine Paradiese der Ruhe, ideal, um die Frühlingsluft zu genießen und sich eine Auszeit vom Alltag zu gönnen. Sie bieten Zugang vom Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Kinderzimmer – ein Ort, um in Ruhe ein Buch zu lesen oder einfach nur die Seele baumeln zu lassen.

Für eine behagliche Atmosphäre sorgen die elektrischen Rollläden, die Ihnen Privatsphäre und einen Rückzugsort bieten, wann immer Sie ihn brauchen.

Die praktischen Abstellräume auf beiden Etagen bieten genügend Raum, um Ihre persönlichen Schätze und Alltagsgegenstände liebevoll zu verstauen.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kabelanschluss für schnelles Internet ergänzen dieses Angebot und sorgen für zusätzlichen Komfort in Ihrem Alltag.

Gelegen zwischen Probstheida und Holzhausen, genießen Sie hier die Ruhe einer idyllischen Nachbarschaft, ohne auf die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage verzichten zu müssen – ein perfekter Rückzugsort, der Komfort und Gemütlichkeit in Einklang bringt. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses besondere Zuhause kennenzulernen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie dieses Haus Ihr Herz erwärmt!

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Preis nicht enthalten, kann jedoch für 15.000,-€ erworben werden.

Ausstattung

Maisonette 1. OG & 2. OG: Der Vorteil für Sie liegt in der räumlichen Trennung der Wohnbereiche, die Privatsphäre und einen abwechslungsreichen Wohnstil ermöglicht.

Dreieinhalb Räumlichkeiten: Dies bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum, Sie haben genügend Platz, um Ihre individuellen Bedürfnisse zu erfüllen.

Großzügiger Wohn- und Essbereich: Ideal für gesellige Abende und gemütliche Stunden mit Familie und



Freunden, bietet dieser Bereich viel Raum für gemeinsame Aktivitäten.

Küche, gefliest: Die Fliesen in der Küche sind nicht nur praktisch und leicht zu reinigen, sondern bieten auch eine langlebige und ästhetische Lösung.

2 Bäder: Zwei Bäder erhöhen den Komfort und reduzieren Wartezeiten, besonders praktisch für Familien oder wenn Gäste zu Besuch sind.

Badewanne: Perfekt für entspannende Momente und eine Auszeit vom Alltag, bietet die Badewanne eine Oase der Ruhe.

Dusche: Ideal für eine schnelle und erfrischende Dusche, bietet die separate Dusche Flexibilität und Bequemlichkeit.

2 Balkone je Etage am Wohn- und Schlafzimmer, alternativ Kinderzimmer: Diese bieten zusätzlichen Außenraum, ideal zum Entspannen, für Pflanzenliebhaber oder einfach, um frische Luft zu genießen.

Teilweise elektrische Rollläden: Sie bieten Komfort und Sicherheit, erleichtern die Regulierung des Lichteinfalls und schützen Ihre Privatsphäre.

Tiefgaragenstellplatz: Dieser bietet Ihnen Sicherheit und Bequemlichkeit, schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und spart die Suche nach einem Parkplatz.

Aufzug: Erleichtert den Transport von Einkäufen, Möbeln oder Kinderwagen und bietet allgemein eine bequeme Möglichkeit, die Etagen zu erreichen.

Kabelanschluss: Sorgt für eine Vielzahl an Unterhaltungsmöglichkeiten und schnellen Internetzugang, was besonders in der heutigen digitalen Welt wichtig ist.

Ein Abstellraum je Etage: Bietet zusätzlichen Stauraum, um Ihre Wohnung ordentlich und übersichtlich zu halten.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Die Grundrisse dienen der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.01.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Willkommen in Probstheida, einem Stadtteil, der mit seiner herzlichen und friedvollen Atmosphäre sofort das Gefühl von Heimat vermittelt. Nur etwa 5 Kilometer südöstlich des lebendigen Stadtzentrums gelegen, bietet Probstheida eine charmante Mischung aus malerischen Wohnhäusern und einer ruhigen Umgebung, die sofort ins Herz schließt.

Direkt um die Ecke Ihrer neuen Wohnung erwartet Sie eine Welt voller kleiner Freuden: Ein Supermarkt, der Ihren Alltag mit allem Nötigen bereichert, eine Bäckerei, deren frischer Duft nach Brot und Gebäck zum Verweilen einlädt, und eine Apotheke, die stets für Ihre Gesundheit sorgt. Entdecken Sie auch die gemütlichen Restaurants und Cafés in der Nachbarschaft, die perfekte Orte sind, um in guter Gesellschaft zu entspannen und das Leben zu genießen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist einfach traumhaft. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Haltestellen Probstheida Franzosenallee oder Meusdorf der Straßenbahnlinien 2 & 15, die Sie direkt ins pulsierende Herz der Stadt führen. Auch die Buslinie 76 ist bequem erreichbar und öffnet Ihnen die Türen, um Leipzig in all seinen Facetten zu entdecken.

Für Naturfreunde ist Probstheida ein wahres Paradies. Der nahegelegene Lene-Voigt-Park, eine grüne Oase mit weitläufigen Wiesen und schattigen Bäumen, ist der perfekte Ort für erholsame Spaziergänge und entspannte Nachmittage im Grünen. Tierliebhaber werden vom beliebten Wildpark Leipzig begeistert sein, wo Sie eine Vielzahl von Tieren in ihrer natürlichen Umgebung beobachten und unvergessliche Momente erleben können – ideal für Ausflüge mit der Familie oder Freunden.

In Probstheida finden Sie mehr als nur ein neues Zuhause; Sie entdecken einen Lebensraum, der Ruhe, Natur und städtisches Flair in perfekter Harmonie vereint. Lassen Sie sich von diesem bezaubernden Stadtteil verführen und spüren Sie selbst, was es bedeutet, hier Ihr Leben zu gestalten.







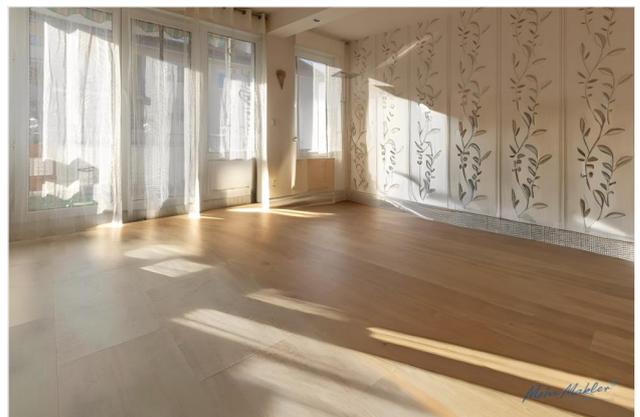
Wohnzimmer2



Wohnzimmer



Virtuell ohne Möbel



Virtuell ohne Möbel



Essecke



Küche2





Küche1



Bad1OG



Bad1OG_2



Treppe in Wohnung



Schlafzimmer



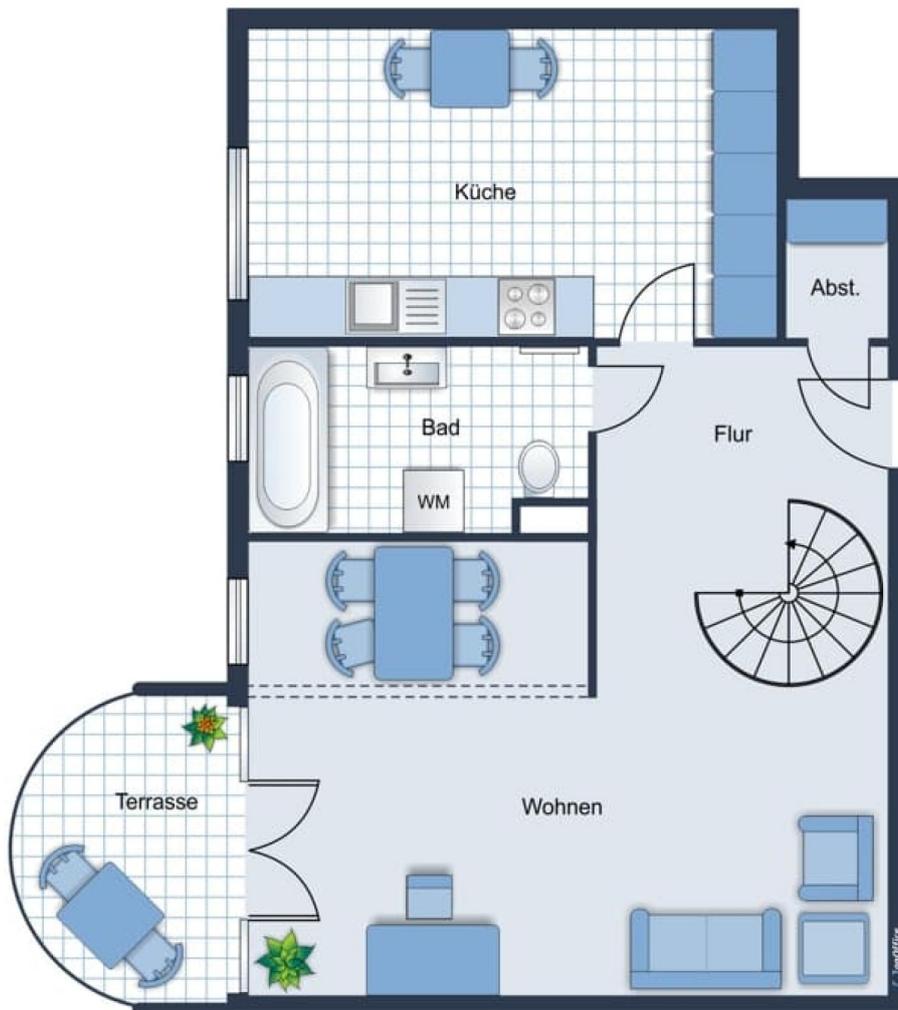
Grundriss

EG



Grundriss

Grundriss 1.OG



1. Etage



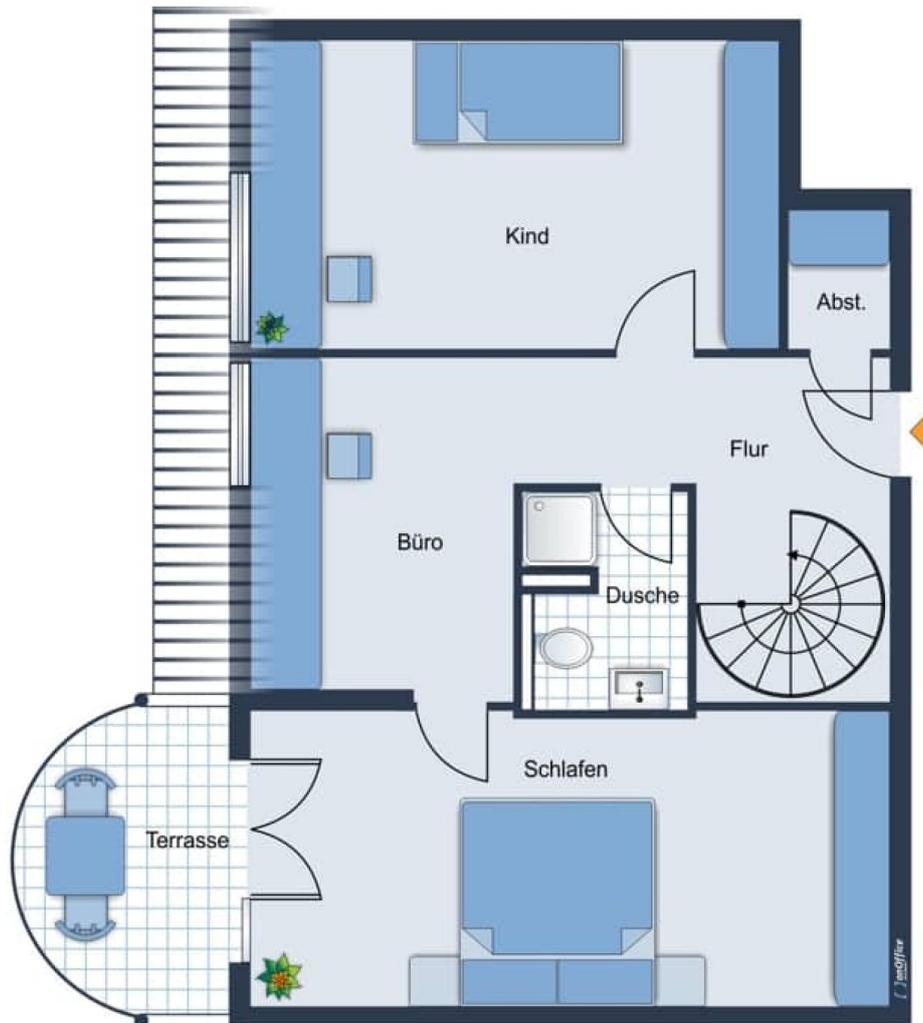
Grundriss

OG



Grundriss

Grundriss 2.OG



2. Etage

