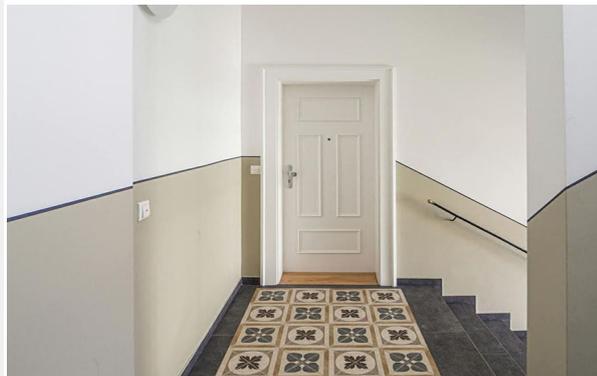




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer KS-670

Leipzig - VERMIETET * Wunderschöne 5RW mit 2 Südbalkonen, 2 Wohlfühlbädern und neuer EBK * KfW-55-EE * A+

Eckdaten

Kaltmiete	1.790,00 €
Warmmiete	1.980,00 €
Nebenkosten	190,00 €
Kaution	5.370,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	126,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	2023
Zustand	ERSTBEZUG
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Erdwärme
Stellplatzart	Freiplatz
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	

Energieausweis



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.08.2033
Energiebedarf	14.00 kWh/(m²*a)
Energieträger	ERDWAERME
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2023
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der etwa 5 km nordöstlich von der Leipziger Innenstadt gelegene Stadtteil Mockau-Nord ist ein sehr familienfreundlicher und grüner Stadtteil, welcher sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet Partheaue-Machern mit dem idyllischen Naturbad Nordost befindet. Der Stadtteil bietet zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur: Kindergärten und Schulen, das Friedrich-Arnold-Brockhaus-Gymnasium, Ärzte und Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Restaurants, verschiedenste Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Naturbad Nordost mit flachen Buchten und kleinen Hängen sowie einer Sauna befindet sich etwa 1,3 km entfernt. Hier kann man sich in den heißen Sommermonaten wunderbar beim Baden, Schnorcheln und Schwimmen abkühlen.

Ein besonderes Freizeit-Highlight ist auch der Kletterturm Mockau, welcher als umgebauter ehemaliger Wasserturm einzigartig in Europa ist.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 9, welche Mockau-Nord mit dem Innenstadtzentrum verbindet, ist nur etwa 30 m entfernt. Die S-Bahn-Station befindet sich etwa 400 m entfernt; von hier aus ist das Leipziger Innenstadtzentrum mit der Oper und dem Gewandhaus, zahlreichen universitären, kulturellen und verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältigen Restaurants und Bars nach etwa 10 Minuten sehr entspannt erreicht.

Durch seine Lage zu den Bundesautobahnen A14 und A9 sowie dem Flughafen Halle-Leipzig ist der Stadtteil Mockau auch überregional verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Entfernungen:

Kindergarten „Mockauer Spatzen“ 350 m / 66. Grundschule 900 m

Oberschule 3,1 km / Friedrich-Arnold-Brockhaus-Gymnasium 190 m

Freie Waldorfschule 1,7 km

Mockau-Post-Passage und Leipziger-Mockau-Center 350 m

Kletterturm 450 m / Abtaundorfer Park 600 m / Naturbad Nordost Bagger mit Sauna 1,3 km

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und äußerst energieeffiziente 5-Raumwohnung mit extragroßen Südbalkonen und herrlichen Wohlfühlbädern, hochwertiger Einbauküche und komfortabler Fußbodenheizung mit Sommerkühlung ist im 1. Obergeschoss eines gerade mit KfW-55-EE-Standard kernsanierten Mehrfamilienhauses gelegen. Das moderne Gebäude hat die Energieeffizienzklasse A+ und sorgt durch die umweltfreundliche Erdwärme mit Wasser-/Wasser-Wärmepumpe, die Photovoltaik-Anlage, die massiv gedämmte Gebäudehülle und die dreifachverglasten Isolierglasfenster für niedrigste Heiz- und Warmwasserkosten.

Auf einer Wohnfläche von rund 126 m² verfügt diese Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer, drei schöne Schlafzimmer, ein kleines Arbeitszimmer, eine große Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein Tageslicht-Masterbad, ein Duschbad, eine praktische Abstellkammer, einen Flur und zwei große Südbalkone mit Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer mit separatem Essbereich und die Küche sind über eine breite Doppelflügeltür miteinander verbunden.

Sämtliche Räume der Wohnung haben durch die Fußbodenheizung und die dezentrale Lüftung ein besonders behagliches Raumklima. Durch die moderne Erdwärmeheizung lassen sich die Böden in den heißen Sommermonaten zudem auf angenehme 18°C herunterkühlen. Die Fußböden sind durchgehend mit eleganten Designer-Holzreplikfliesen in Dielenoptik ausgestattet und die glatt verputzten Wände und Decken werden in einem warmen Weißton gestrichen. In die Decken der Küche, der Bäder und des Flurs wurden Deckenstrahler integriert. Durch die großen Fensterflächen und die modernen Ganzglastüren sind alle Räume sehr schön belichtet; sämtliche Fenster verfügen zur Verdunklung der Räume über elektrisch steuerbare Außenrollläden.

Weiteren Komfort bieten die Paketbriefkästen und ein abschließbarer Fahrrad-Carport im Hof.

Bei Interesse können zudem auch drei PKW-Stellplätze für jeweils 40 €/Monat angemietet werden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- . **ERSTBEZUG**
- . **Energieeffizienzklasse A +**
- . **Endenergiebedarf: 14 kWh / (m² * a)**
- . **KfW-55-EE „Erneuerbare Energien“, d.h. nur 55% Energieverbrauch eines vergleichbaren Neubaus**
- . **Niedrigste Heiz- und Warmwasserkosten durch Erdwärme, Wasser-/Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage**
- . **Behagliches Raumklima durch Fußbodenheizung und dezentrale Raumlüftung in allen Räumen**
- . **Angenehme Sommerkühlung der Böden auf 18°C möglich**
- . **Zwei extragroße Balkone nach Süden mit Blick ins Grüne**
- . **Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern**
- . **Dreifachverglaste Isolierglasfenster**
- . **Tolle Belichtung durch große Fensterflächen und Ganzglastüren**
- . **Elegante Designer-Holzreplikfliesen in Nussbaum-Dielenoptik**
- . **Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten der Firma Bosch**
- . **Masterbad als Tageslichtbad**
- . **Zusätzliches Duschbad als Gästebad**
- . **Modernste Sanitärausstattung: Badewanne und bodengleiche Dusche mit Glasduschwand und Regenwaldkopfbrause, Spiegel mit LED-Beleuchtung, nützliche und schöne Wandkassetten, Waschtisch mit Unterschrank sowie Handtuchheizkörper**
- . **Einbaudeckenstrahler in Bädern, Küche und Flur**
- . **1.000-Mbit-Leitung (Vodafone) und Netzwerkverkabelung**
- . **Abstellraum in der Wohnung und Kellerabteil im UG**
- . **Videogegensprech- und Türschließenanlage**
- . **Bequeme Paketbriefkästen am Haus für Zustellungen in Abwesenheit**
- . **Abschließbarer Fahrrad-Carport im Hof**
- . **drei Pkw-Stellplätze möglich**
- . **Fertigstellung voraussichtlich zum 01.12.2023**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

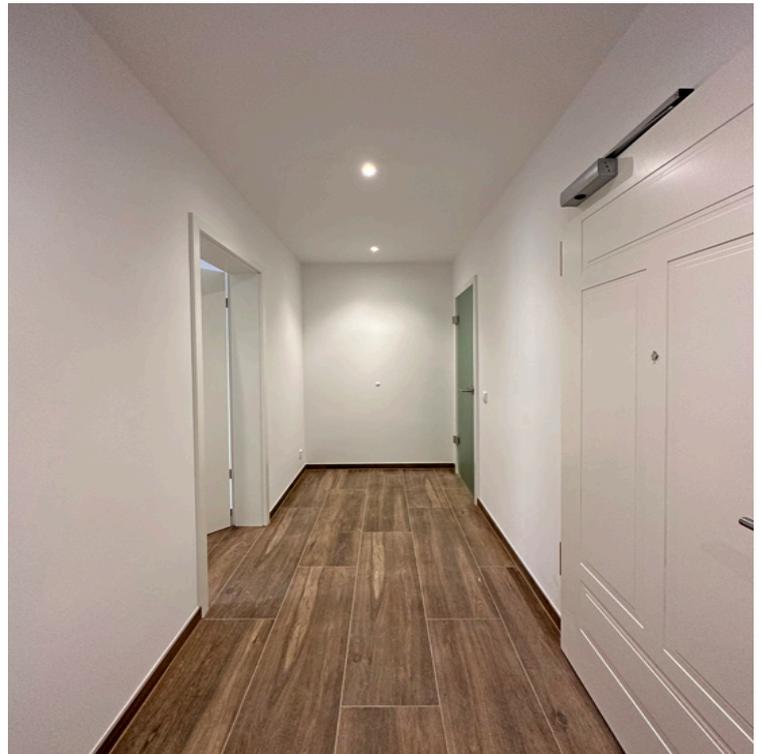
Der voraussichtliche Fertigstellungstermin dieser klimafreundlichen, energieeffizienten und wunderschönen Wohnung ist der 01.12.2023.

Es soll ein gegenseitiger Kündigungsverzicht von 2 Jahren vereinbart werden, wobei eine Erhöhung der vertraglich vereinbarten Indexmiete für 2 Jahre ausgesetzt wird.

Die hier gezeigten Innenfotos sind in den von der Ausstattung her identischen und bereits fertiggestellten Wohnungen aufgenommen worden.

Für Besichtigungswünsche richte ich mich zeitlich gerne nach Ihnen und freue mich auf Ihre Anfrage.

Alle Angaben im Exposé beruhen auf den Informationen und übergebenen Unterlagen der Vermieter bzw. Dritter. Eine Haftung für die Angaben im Exposé kann deshalb durch den Makler nicht übernommen werden. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenvermietung und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m ² ·a)
A+	14,00	A+	14,00
A		A	
B		B	
C		C	
D		D	
E		E	
F		F	
G		G	
H		H	

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

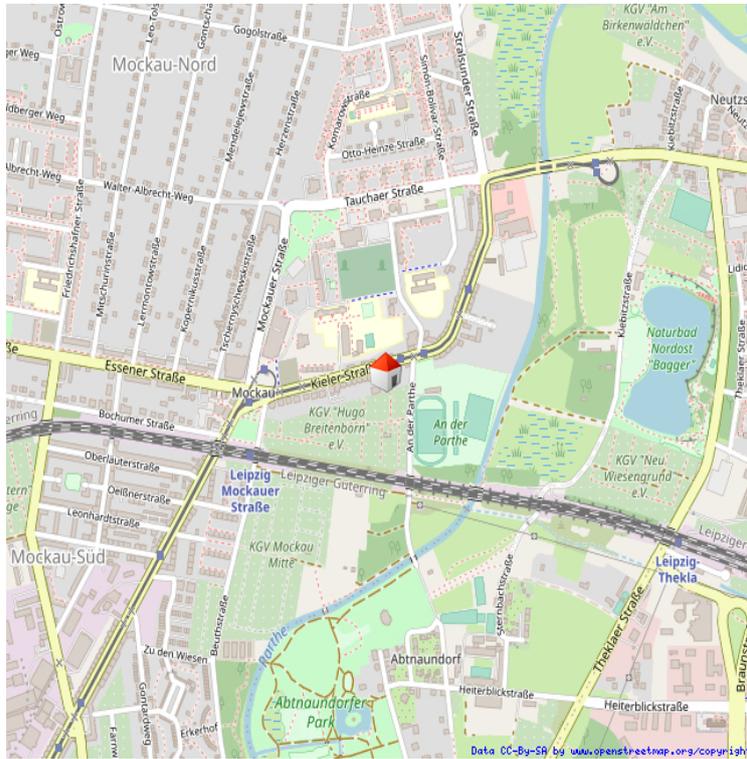
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)