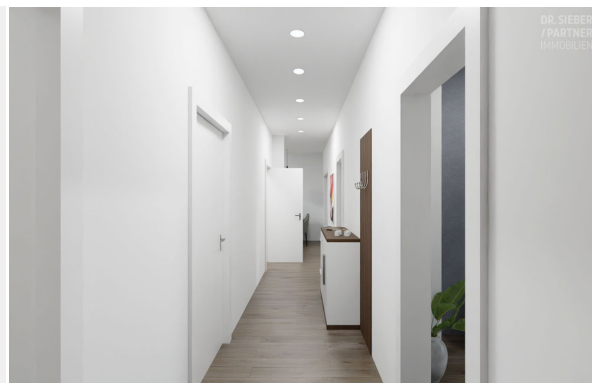




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



DR. SIEBER
/ PARTNER
IMMOBILIEN



DR. SIEBER
/ PARTNER
IMMOBILIEN

Objektnummer KS-673

**Leipzig - ERSTBEZUG * Großzügige 3 1/2 RW mit Südbalkon,
Wohlfühlbädern und hochwertiger EBK * KfW-55-EE * A+**

Eckdaten

Kaltmiete	1.350,00 €
Warmmiete	1.486,00 €
Nebenkosten	136,00 €
Kaution	4.050,00 €

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	91,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2023
Zustand	ERSTBEZUG
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+
Jahrgang des Energieausweises	2014

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 / Abtnaundorfer 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](#)



Objektbeschreibung

Diese klimafreundliche und äußerst energieeffiziente 3,5-Raumwohnung mit extragroßem Südbalkon und herrlichen Wohlfühlbädern, hochwertiger Einbauküche und komfortabler Fußbodenheizung mit Sommerkühlung ist im Hochparterre 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 91 m² verfügt diese Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer, zwei geräumige Schlafzimmer, ein kleines Arbeitszimmer, eine perfekte Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche, ein Tageslicht-Masterbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, ein gemütliches Gäste-Duschbad, einen zentralen Flur und einen schönen Südbalkon. Der Balkon ist sowohl von der Küche als auch vom Arbeitszimmer aus zu erreichen.

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 kann zudem ein PKW-Stellplatz für 40 €/Monat angemietet werden.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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**
- . **Extragroßer Balkon nach Süden**
- . **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**
- . **Videogegensprech- und Türschließanlage**
- . **Kellerabteil im UG**
- . **Bequeme Paketbriefkästen am Haus für Zustellungen in Abwesenheit**
- . **Abschließbarer Fahrrad-Carport im Hof**
- . **Pkw-Stellplatz möglich**
- . **Fertigstellung voraussichtlich zum 01.10.2023**

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 15.10.2023.

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

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



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](#)



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



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



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



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



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



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/(m²·a)

A+

14,00

A

B

C

D

E

F

G

H

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)