

 **432,00 €**  
Kaltmiete

 **54,0 m<sup>2</sup>**  
Größe

 **2**  
Zimmer

 **1**  
Badezimmer

Object-ID: 99MVBU

## **++ Helle, charmante 2-Zimmer-Wohnung ++ Altbau ++ frisch renoviert ++**

Mariannenstraße 113, EG rechts, WE 02, 04315 Leipzig - Ost

- ✓ Wohnung zur Miete
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Dachboden
- ✓ Denkmalschutz
- ✓ Objektzustand Saniert
- ✓ Balkon
- ✓ WG

# Beschreibung der Immobilie

## ImmobilienDetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Erdgeschoss
Etage:	0 von 4
Wohnfläche:	54,0 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	54,0 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Saniert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1900
Vertragslaufzeit:	Unbefristet
Verfügbar ab:	01.05.2024
Haustiere:	Verboten
Wohnberechtigungsschein:	Nicht benötigt



## Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	141,0
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

Kaltmiete:	432,00 €	(8,00 €/m²)
Nebenkosten:	140,00 €	
Heizkosten:	95,00 €	
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>667,00 €</b>	
Kaution:	3 Nettokaltmieten	

# Objektbeschreibung

Diese gemütliche Wohnung befindet sich im aufstrebenden Leipziger Stadtteil Volkmarsdorf.

Sie liegt im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses und besteht aus 2 Zimmern, einer Küche, einem Tageslichtbad und einem Flur, welche sich auf ca. 54 m<sup>2</sup> verteilen. Bis auf das 2. Zimmer sind alle Räume vom Flur aus separat begehbar und können so optimal genutzt werden. Durch die großen Fensterflächen in den Wohnräumen gelangt viel Tageslicht hinein und schafft eine freundliche

und einladende Wohnatmosphäre.

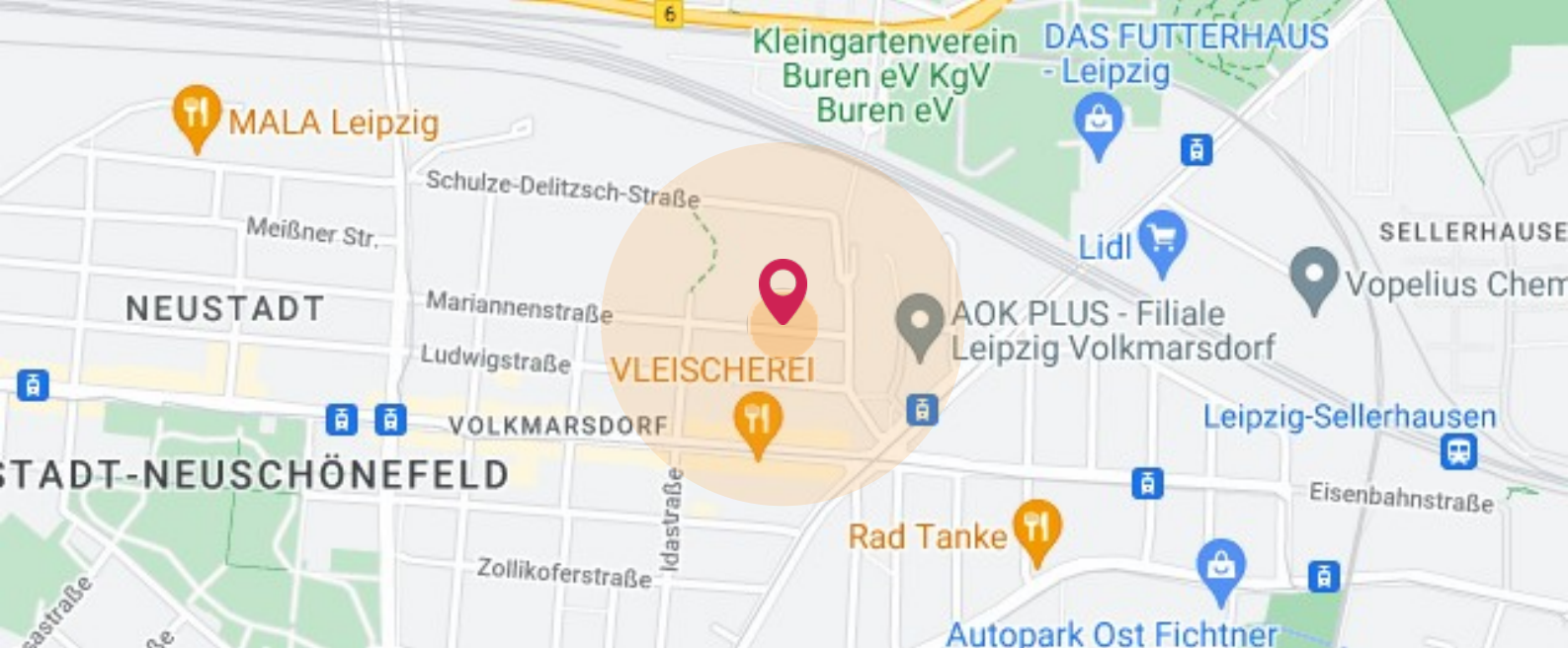
In allen Wohnräumen und im Flur ist der Boden mit Laminat ausgelegt. Die Wohnung verfügt außerdem über ein Tageslichtbad mit Badewanne, in dem ein hochwertiger Fliesenboden in Marmor-Optik verlegt ist. Das große Fenster sorgt für optimale Lichtverhältnisse.

Zusätzlicher Stauraum wird durch ein eigenes Dachbodenabteil geschaffen.

Nicht weit von der Liegenschaft entfernt befindet sich der Volkspark, der zum Verweilen einlädt.

# Ausstattung

- ++ Tageslichtbad
- ++ Badewanne
- ++ Wandhängendes WC
- ++ Laminatfußboden
- ++ Frisch renoviert
- ++ Altbau
- ++ Balkonanbau in 2024
- ++ Dachbodenabteil



## Lage

Der Stadtteil Volkmarisdorf bietet eine gute Wohnlage im Leipziger Osten und ist unweit des Leipziger Stadtzentrums (ca. 5 km) verkehrsgünstig gelegen. Aufgrund dieser Kombination ist Volkmarisdorf sowohl bei jung als auch bei alt beliebt. Eine Grund- und Mittelschule, eine Kindertagesstätte, eine Berufsschule sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich

ebenfalls in diesem Gebiet.

Die nächste Straßenbahn- und Bushaltestelle lässt sich in nur ca. 2 Minuten zu Fuß erreichen (Straßenbahn 4 und 7; Bus 72, 73 und 60). Zudem verfügt die Wohnlage über eine gute Fernverkehrsanbindung auf die A9 - Schkeuditzer Kreuz (ca. 25 Min.), die A14 - Neue Messe (ca. 15 Min.) sowie die B6 / B2 (ca. 12 Min.).

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

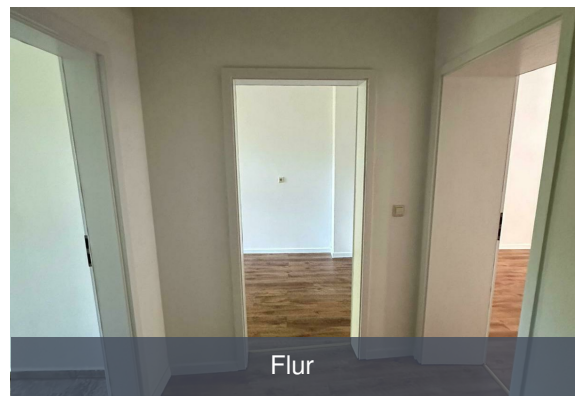
Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

# Bilder







# Grundriss



Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen  
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**  
und **unverbindlich** und beraten Sie zu  
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

[www.wunderagent.de/immobilienbewertung](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEIT ONLINE



Haus & Grund  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.