
 **825,00 €**  
Kaltmiete

 **59,61 m<sup>2</sup>**  
Größe

 **3**  
Zimmer

 **1**  
Badezimmer

Object-ID: YQDNAJ

## ++ 2024 frisch saniert ++ bezaubernde 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia ++

Eisenbahnstraße 175A, 1. OG links, WE 03, 04315 Leipzig - Ost

- ✓ Wohnung zur Miete
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Garten
- ✓ Einbauküche
- ✓ Denkmalschutz
- ✓ Objektzustand Saniert
- ✓ Balkon
- ✓ Keller
- ✓ WG

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	1 von 4
Wohnfläche:	59,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Saniert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1938
Vertragslaufzeit:	Unbefristet
Verfügbar ab:	01.06.2024
H Haustiere:	Nach Vereinbarung
Wohnberechtigungsschein:	Nicht benötigt

## Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	136,08
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas Schwer
Heizungsart:	Zentralheizung

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

Kaltmiete:	825,00 €	(13,84 €/m <sup>2</sup> )
Nebenkosten:	125,00 €	
Heizkosten:	125,00 €	
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.075,00 €</b>	
Kaution:	3 Nettokaltmieten	

# Objektbeschreibung

Die bezugsfreie und umfassend sanierte 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Leipzig Sellerhausen. Das Wohnhaus liegt zentral in Leipzig Sellerhausen und bietet daher eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Der Bahnhof Sellerhausen sowie zahlreiche Straßenbahnlinien sind bequem fußläufig zu erreichen.

Überdies befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote, Arztpraxen sowie Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe des Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung ist aufgeteilt auf ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer,

eine Küche, ein Badezimmer und eine Loggia. Vom zentralen Flur aus können bis auf das Kinderzimmer alle Räume separat betreten und daher ideal genutzt werden.

Die Loggia ist nach Norden hin ausgerichtet.

Gegen einen Aufpreis von 50,00 € / Monat kann eine Einbauküche optional eingebaut werden.

Weiteren Stauraum bzw. Abstellmöglichkeiten bietet der Gemeinschaftskeller mit einem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Gemeinschaftsgarten und eine Zentralheizung.

Sprechen Sie uns gern an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

# Ausstattung

- ++ Duschbad
- ++ Küche mit Loggia
- ++ frisch saniert
- ++ WG geeignet
- ++ Gemeinschaftsgarten
- ++ Keller
- ++ Einbauküche optional



## Lage

Sellerhausen liegt etwa drei Kilometer östlich des Stadtzentrums. Die umgebenden Stadtteile sind im Uhrzeigersinn Paunsdorf, Stünz, Anger-Crottendorf, Volkmarisdorf und Schönefeld. Der alte Ortskern liegt am Ostufer der Östlichen Rietzschke. Von hier aus entwickelte sich der Stadtteil nach Norden und Nordosten.

Schon im 9. Jahrhundert siedelten sich hier in den fruchtbaren Auen Sorben an, später kamen deutsche Bauern dazu. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Gemeinde nach Leipzig eingemeindet.

Heute ist Sellerhausen ein bunt gemischter Stadtteil, in dem

es sich gut wohnen lässt. Hier gibt es noch viel Entwicklungspotenzial, an vielen Ecken und Enden wird gebaut und saniert. Günstige Mietwohnungen und gute Infrastruktur machen Sellerhausen attraktiv. Wahrzeichen des Stadtteils ist das beeindruckende Eisenbahnviadukt der inzwischen stillgelegten Bahnverbindung.

Sellerhausen ist durch die Straßenbahnlinien 7 und 8 sowohl mit dem Zentrum im Westen als auch mit Sommerfeld und Paunsdorf im Osten verbunden. Zusätzlich verkehrt die Buslinie 90, ergänzt durch die Quartierbuslinie 77, diese jedoch nur im Stundentakt.

# 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







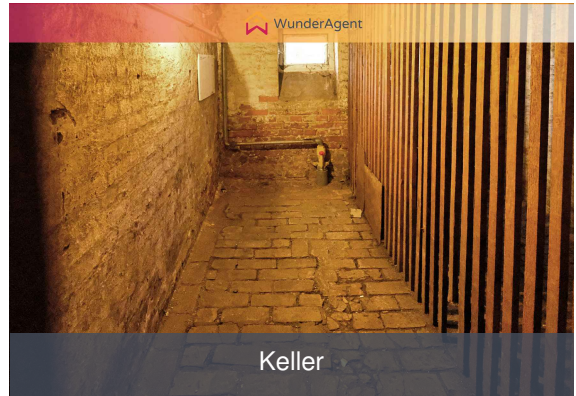
Küche



Balkon



Badezimmer



Keller



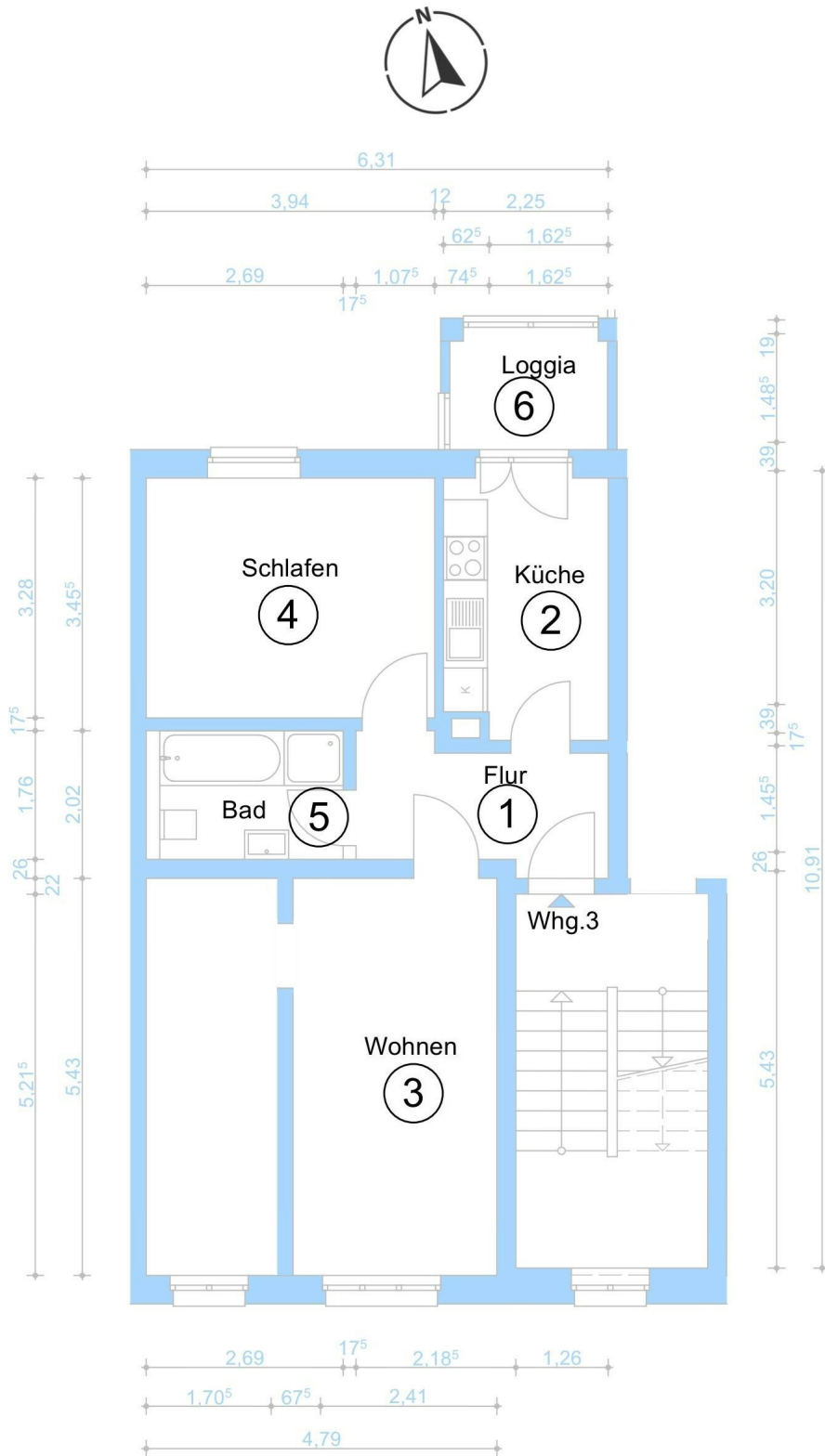
Umgebung



Umgebung



# 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.