

Traumdomizil oder Premium-Invest. Stilvoll wohnen am Rosental im Leipziger Waldstraßenviertel.

PRIVATE EDITION

Mitten in Leipzig. Und nur wenige Schritte ins Grüne.



Es gibt Lagen, die man erklären muss. Und es gibt Lagen, deren Qualität man bereits nach wenigen Schritten versteht.

Das Leipziger Waldstraßenviertel gehört zu diesen besonderen Adressen. Geprägt von repräsentativer Architektur, gewachsenen Straßenzügen und der unmittelbaren Nähe zum Rosental verbindet es auf außergewöhnliche Weise urbanes Leben mit einem grünen Rückzugsraum.

Nur wenige Schritte trennen die Wohnung vom Rosental und dem Elstermühlgraben. Gleichzeitig liegen die Leipziger Innenstadt, Kultur, Gastronomie und die gewachsene Infrastruktur des Waldstraßenviertels praktisch vor der Haustür.

Eine Lage für Menschen, die sich nicht zwischen Stadt und Natur entscheiden möchten.

LAGE HIGHLIGHTS

Rosental

Circa eine Minute Gehweite

Leipziger City

Circa drei Minuten fußläufig



Auf einen Blick.

circa 143 m²
Wohnfläche

3 Zimmer
heutiges großzügiges Raumkonzept

2014
Baujahr

Küche
hochwertige Einbauküche

Südwestbalkon
mit Grün- und Freiraumnutzung

2 Bäder
Hauptbad und vollwertiges zweites Bad

2 Tiefgaragen-Plätze
eigenständige Tiefgaragenstellplätze

3. Obergeschoss
komfortabel per Aufzug erreichbar

Barrierefreiheit
komfortabler Zugang im Gebäude

Ankleide
direkt an das Schlafzimmer angebunden

HWR
praktische Nebenfläche in der Wohnung

Einbauschränke
maßgefertigte Stauraumlösung – harmonisch integriert

Keller
zusätzliche Abstellfläche im Untergeschoss

Vorinstallation
für Kamin und Klimaanlage

Klar gegliedert.
Stilvoll durchdacht.





Hinweis: KI-bearbeitete Originalaufnahme

WOHNEN | ESSEN | KÜCHE

Großzügigkeit, die man spürt.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herz der Wohnung. Große Fensterflächen, klare Sichtachsen und der Bezug zum Südwestbalkon lassen Innen- und Außenraum wie selbstverständlich ineinander greifen.

Die heutige 3-Zimmer-Lösung ist bewusst auf Weite, Komfort und individuelle Wohnqualität gerichtet.

Rückzug. Arbeiten. Ankommen.



SCHLAFZIMMER MIT ANKLEIDE



BÜRO / FLEXIBLES ZIMMER

Das Schlafzimmer wird durch eine direkt angeschlossene Ankleide ergänzt. Das weitere Zimmer wird derzeit als Büro genutzt und eignet sich ebenso als Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsraum. So entstehen klar getrennte private und kommunikative Bereiche

Zwei vollwertige Bäder.
Zwei klare Funktionen.



MASTERBAD
Privater Spa-Moment.



GÄSTEBAD
Separat und stilvoll.





Hinweis: KI-erzeugtes Foto-Referenzbild

AUSSTATTUNG

Qualität liegt im Detail.

Durchdachte Einbauten, hochwertige Materialien und Lösungen, die im Alltag den Unterschied machen.

Stauraum & Einbauten

Großzügige, raumhohe Schranklösungen integrieren wertvollen Stauraum dezent in die Architektur.

Klare Linienführung

Ruhige Übergänge, prazise Türen und eine stimmige Materialwahl sorgen für ein aufgeräumtes Wohngefühl.

Pflegeleichte Oberflächen

Robuste Boden- und Wandmaterialien verbinden Alltagstauglichkeit mit wertiger Anmutung.

Durchdachte Wege

Der Flurbereich verbindet Funktion und Wohnlichkeit mit effizient genutztem Stauraum.



ROSENTAL - ELSTERMÜHLGRABEN

Mitten in Leipzig.
Das Rosental in circa einer Minute Gehweite.

Die Immobilie liegt in einem außergewöhnlich grünen Wohnumfeld. Der Grundstücks- und Gartenbereich grenzt an den Eismühlgraben; das Rosental ist in circa einer Minute Gehweite erreichbar. Damit trifft zentrale Leipziger Lage auf unmittelbaren Grün- und Wasserbezug – eine Kombination, die sich sonst nur schwer finden lässt.

Hinweis: KI-erzeugtes Foto-Referenzbild

Zurückhaltende Architektur. Großzügiges Umfeld.







Die modernen Stadtvillen sind in großzügige Grünflächen und alten Baumbestand eingebettet. Das Ensemble verbindet klare Architektur mit einem angenehmen privaten Charakter. Gerade die starke Durchgrünung des direkten Wohnumfelds prägt die besondere Atmosphäre. Die Tiefgarage ergänzt den Wohnkomfort und hält den ruhenden Verkehr weitgehend aus dem direkten Wohnumfeld heraus.

Heute großzügig. Morgen flexibel.

Die heutige Raumgestaltung wurde bewusst an die persönlichen Wohnbedürfnisse der Eigentümer angepasst. Die Wohnung wird aktuell als großzügige 3-Zimmer-Lösung genutzt.

URSPRÜNLICHE KONZEPTION

Als 4-Zimmer-Wohnung geplant

Der ursprungliche Planungsstand dokumentiert die frühere Konzeption mit vier Zimmern. Eine spätere Veränderung oder Rückfuhrung der Raumaufteilung ist technisch und gegebenenfalls rechtlich gesondert zu prüfen.

Solide geplant. Hochwertig ausgeführt.

BAUWEISE	Massivbau / Stahlbetondecken
FASSADE	Wärmedämmverbundsystem
FENSTER	Aluminium außen, Holz innen, 3-fach Verglasung
SONNENSCHUTZ	elektrische Außenjalousien
HEIZUNG	Fußbodenheizung / Einzelraumregelung
AUFZUG	Keller bis 4. Obergeschoss laut Baubeschreibung
TIEFGARAGE	Stahbetonkonstruktion / weiße Wane
ELEKTRO	Unterputz, Ausstattungswert 3 nach RAL-RG 678
WARMWASSER	zentrale Anlage laut Baubeschreibung
VERWALTUNG	Dr. Reise & Partner seit Januar 2023

Technische Angaben beruhen teilweise auf der allgemeinen Baubeschreibung der Teilungserklärung von 2012. Wohnungsspezifische Details und Ist-Zustand sind vor Vetragsschluss abzuggeichen

Heute erwerben.
Langfristig planen.

Die derzeitigen Eigentümer bewohnen die Wohnung selbst und möchten sie nach dem Verkauf zunächst für mindestens fünf Jahre weiter nutzen. Damit verbindet sich hochwertiger Immobilienbesitz mit einer planbaren Übergangsphase.

01

ERWERB

IMMOBILIE HEUTE SICHERN

Erwerb einer außergewöhnlich gelegenen Wohnung in zentraler Leipziger Lage.

02

RÜCKMIETUNG

MINDESTENS 5 JAHRE

Die Eigentümer bleiben zunächst in der Wohnung und zahlen eine vertraglich zu vereinbarende Miete.

03

PERSPEKTIVE

EIGENNUTZUNG ODER BESTAND

Spätere Eigennutzung, weiterer Bestand oder andere Perspektiven bleiben offen.

KAPITALANLAGE HEUTE.

Für langfristig orientierte Käufer eröffnet sich die Möglichkeit, sich diese Lage bereits heute zu sichern, ohne den eigenen Lebensmittelpunkt sofort verändern zu müssen.

OPTIONEN FÜR SPÄTER.

Eine mögliche Veränderung nach den ersten fünf Jahren wird im Rahmen der konkreten Vertragsgestaltung festgelegt.

Rückmietung, Miethöhe, Laufzeit und Verlängerungsoptionen sind gesondert vertaglich zu vereinbaren.



PRIVATE EDITION

Manche Immobilien kauft man für heute.

Andere für das Leben, dass noch vor einem liegt.

Vertraulich. Sorgfältig. Unverbindlich.

Dieses Exposé dient der ersten Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen sowie Angaben der Eigentümer. Für Flächen, Maße, Ausstattungsdetails, Planstände und tatsächliche Ausführung ist eine abschließende Prüfung erforderlich.

KI-bearbeitete Originalaufnahmen dienen der Entfernung persönlicher Gegenstände und einer neutralen Präsentation; die räumliche Substanz soll dadurch nicht verändert werden.

PROVISION
Die Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, berechnet auf den beurkundeten Kaufpreis, ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig und vom Käufer zu zahlen.

RUNDUMWOHNEN UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT)

Karl-Rothe-Str. 15 · 04105 Leipzig
+49 170 22 777 10
+49 170 22 555 99
info@rundumwohnen.immo
www.rundumwohnen.immo

VERMARKTUNG

Kaufpreis:
940.000 EUR

Adresse:
Jacobstraße 21a 04107 Leipzig

RUNDUM wohnen

PRIVATE EDITION

Vermarktung mit Sorgfalt, Diskretion und Gespür für besondere Immobilien.