



Nettokaltmiete:	511,00 €
Betriebskosten:	138,00 €
Heizkosten:	94,00 €
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>743,00 €</b>
Kaution:	1.022,00 €
Wohnfläche:	68,14 m <sup>2</sup>
Etage:	0
<b>Ausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger:</b>	Fernwärme
<b>Verbrauch /Bedarf In kWh:</b>	91
<b>Baujahr:</b>	1984

Wohnungs-ID: 5039/00291/002/0014

Zschamperla 12, 04207 Leipzig

# 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON ZU VERMIETEN

**Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

Juliane Hering · Zentrales Vermietungscenter:  
[vermietung@grandcityproperty.de](mailto:vermietung@grandcityproperty.de)

Sämtliche Daten in diesem Exposé sind so gründlich wie möglich angegeben, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Eine Haftung wird ausgeschlossen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich und etwaige Änderungen vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages.



## WEITERE INFORMATIONEN

Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Wesentliche Energieträger	Fernwärme
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchswert	91.10 kwh

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 5-stöckige Wohnhaus wurde 1984 erbaut - Im Erdgeschoss liegt Ihre neue Wohnung.

Lebendige Nachbarschaft und Service vor Ort: Um die optimale Pflege der Anlage kümmert sich unser Hausmeisterservice.

Sichern Sie sich Ihren privaten Parkplatz!

In vielen unserer Objekte bieten wir Ihnen die Möglichkeit, private Parkplätze anzumieten.

Jetzt anfragen und bequem parken - schnell, einfach und stressfrei! Sprechen Sie uns an!

## AUSSTATTUNG

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche - durchdacht geschnitten und ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum mit einer praktischen Aufteilung suchen.

Ausstattung - modern, gemütlich, einziehen & wohlfühlen:

- Balkon - perfekt für den Morgenkaffee, entspannte Abende oder Ihre eigene kleine Kräuterecke
- Großzügiger Wohnbereich mit pflegeleichtem PVC-Bodenbelag und Raufasertapete - neutral gehalten und bereit für Ihre Einrichtungsideen
- Separate Küche mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen - ideal zum Kochen, Vorbereiten und Genießen
- Zwei Schlafzimmer - ruhig gelegen, gut geschnitten und vielseitig möblierbar
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Vorwandmontage und Waschmaschinenanschluss - praktisch & zeitlos in Anthrazit und Weiß
- Haustiere nach Absprache möglich
- Kellerraum nach Verfügbarkeit - zusätzlicher Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird
- Gemeinschaftlicher Trockenraum & Fahrradkeller - ideal für Wäsche und Zweirad
- Hausmeisterservice - zuverlässige Unterstützung rund ums Haus
- Rundum versorgt:
- 24/7 für Sie erreichbar - auch im Notfall
- Moderner Mieterservice über WhatsApp, Telefon, E-Mail und die GCP App: Kontakte, Unterlagen und Anliegen bequem online verwalten

## LAGE

Top-Lage in Leipzig-Grünau (Lausen-Grünau)

Die Zschampertaeu befindet sich im beliebten Stadtteil Lausen-Grünau im Leipziger Südwesten - in einer angenehm ruhigen und grünen Umgebung. Die Straße liegt verkehrsberuhigt in einem gepflegten Wohnquartier mit viel Baumbestand und einem naturnahen Charakter. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie weitläufigen Grünflächen - ideal für Menschen, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

### Nahversorgung & Infrastruktur

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ganz in der Nähe:

- Supermärkte (REWE, NETTO), Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar
- Kindertagesstätten, Grund- und Oberschulen sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar - ideal für Familien
- Verschiedene Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sind im nahegelegenen Allee-Center Leipzig verfügbar

### Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinie 1 (Haltestelle „Zschampertaeu“) in ca. 300 m Entfernung - fährt im 10-Minuten-Takt direkt ins Leipziger Zentrum
- Buslinie 61 und 66 (Grünolino) bedienen das Gebiet regelmäßig
- S-Bahn-Station „Leipzig Miltitzer Allee“ (Linien S1 und S10) ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Park + Ride-Platz an der S-Bahn-Station mit über 200 Stellplätzen - ideal für Pendler

Die Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Studierende und Familien.

### Freizeit & Natur

Die Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung:

- Der Kulkwitzer See - eines der beliebtesten Leipziger Naherholungsziele - ist in ca. 5 Autominuten oder mit dem Rad erreichbar. Ideal zum Schwimmen, Segeln, Tauchen oder Spazierengehen.
- Der Schönauer Park lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Familienausflügen im Grünen ein
- Vielfältige Rad- und Wanderwege rund um Lausen und den Leipziger Auenwald ergänzen das Freizeitangebot

### Fazit:

Die Zschampertaeu überzeugt durch ihre naturnahe, ruhige Wohnlage bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur und Anbindung - ein attraktiver Standort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

## SONSTIGES

Alle Informationen zur Datennutzung und Datenschutzrechten durch Grand City Property Ltd – Zweigniederlassung Deutschland finden Sie unter: [grandcityproperty.de/datenschutz](http://grandcityproperty.de/datenschutz).

Wichtige Hinweise:

- Bitte senden Sie uns keine vertraulichen personenbezogenen Dokumente (z. B. Gehaltsabrechnungen) vor der Besichtigung zu. Sollten Sie dies dennoch tun, werden diese Dateien umgehend gelöscht.
- Der Energieausweis kann bei der Besichtigung vorgelegt werden (ausgenommen Stellplätze/Garagen).
- Die in der Anzeige verwendeten Fotos können Beispiefotos oder KI-generierte Visualisierungen (Kennzeichnung mit „virtually staged“) sein, die der besseren Veranschaulichung der Immobilie dienen und von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.
- Sämtliche Daten in diesem Exposé, einschließlich Bilder, Grundrisse und sonstige Beschreibungen wie auch Grundrissgrafiken mit Maßangaben oder Einrichtungen, dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine verbindlichen Zusicherungen dar. Die Daten sind so gründlich wie möglich angegeben, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich und etwaige Änderungen vorbehalten. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages. Eine Haftung für fahrlässige Fehler oder Abweichungen der Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

**Hinweis:** Bei den Fotos in unseren Wohnungsanzeigen handelt es sich teilweise um Beispieldbilder aus vergleichbaren Wohnungen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abweichen können. Sämtliche Daten im Exposé sind so gründlich wie möglich angegeben.

## WEITERE BILDER



An advertisement for the GCP app. It shows two smartphones displaying the app's interface. The left phone shows a list of apartment listings, and the right phone shows a menu with various service options. The text "Alles in einer App: Wohnungsangebote, Mieter-Service und Treueprogramm!" is displayed, along with a QR code and the text "Jetzt QR-Code scannen und GCP App downloaden!".

## WEITERE BILDER



Top renovierte  
Wohnungen

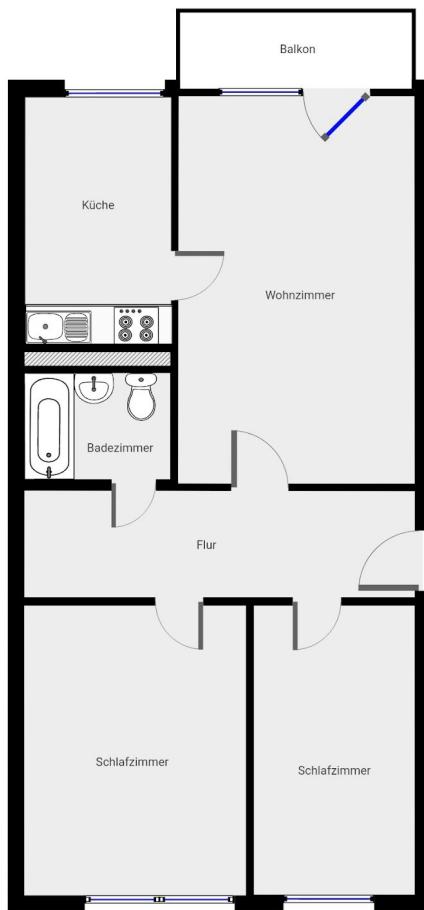


Höchste  
Mieterzufriedenheit



24/7 Mieterservice

# GRUNDRISS 1



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWAHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

## GRUNDRISS 2

