

Ausführliche Beschreibung:

Die exklusive Wohnung umfasst das gesamte Dachgeschoss einer 1895 erbauten - und 1993 mit allem erdenklichen Luxus sanierten Stadtvilla. Bei sämtlichen Ausstattungsgegenständen wurde die jeweils beste verfügbare Qualität gewählt.

In die Wohnung gelangt man wahlweise mit dem Aufzug, der ohne Umweg über das Treppenhaus direkt in die Wohnung fährt. Oder über die Treppe.

Über einen kleinen Flur gelangt man in das mit gut 30 m<sup>2</sup> recht großzügige Empfangs- und Esszimmer. Es verfügt über ein großes, ins Dach eingelassenes Oberlicht. Dadurch ist das Zimmer außerordentlich hell. Das Oberlicht ist mit innen- und außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet; dies ermöglicht herrliche Lichteffekte. Nachts sieht man den Sternenhimmel. Das Oberlicht kann elektrisch geöffnet und geschlossen werden.

Das Empfangszimmer ist der zentrale Raum der Wohnung, von hier gelangt man in sämtliche Bereiche:

- **Das Wohnzimmer, ca. 47 m<sup>2</sup>:**

Das nach Süden ausgerichtete, außerordentlich großzügige Wohnzimmer. In ihm befindet sich der erstklassig ziehende Kamin

Über eine zweiflügelige Tür ist das Wohnzimmer mit einem weiteren Raum verbunden. Dieser Raum ist auch direkt vom Empfangszimmer erreichbar.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die ca. 22 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Sie ist praktisch uneinsehbar. Von ihr hat man einen traumhaften, weiten Blick über eine Kleingartenkolonie ins Rosental. Zum Schutz vor Sonne gibt es eine elektrisch angetriebene Markise. Voll ausgefahren deckt sie die Terrasse in ihrer gesamten Tiefe bis zur Brüstung ab.

- **Die Küche, ca. 20 m<sup>2</sup>,**

ist so groß, dass neben umfangreichen Küchenmöbeln auch ein großer Esstisch für 6 Personen Platz findet.

Es besteht die Möglichkeit, die neuwertigen, Küchenmöbel und Elektrogeräte ohne Aufpreis zu übernehmen. Die Möbel wurden von dem namhaften Leipziger/Markkleeberger Küchenstudio Diekmann geplant und eingebaut.

- **Das Bad, 20 m<sup>2</sup>,**

treffender formuliert die Badelandschaft. Auf knapp 20 m<sup>2</sup> bietet es Platz für 2 Waschtische, eine Eckwanne, eine Dusche, ein Bidet sowie das WC. Boden und Wände sind mit massivem Marmor verkleidet. Beheizt wird das Bad mit einer Fußbodenheizung und zusätzlich mit einem verchromten Handtuchrockner-Heizkörper. Im Bad gibt es sehr viele Ablagemöglichkeiten.

Die Wanne, Fabrikat Duravit, ist 3 Jahre alt. Die exklusiven Bad-Armaturen stammen von dem Schweizer Hersteller KWC.

Die Dusche ist ebenerdig eingefliest. Durch die Formgebung der Spritzschutzwand kommt sie ohne Tür aus.

Unter den in eine Granitplatte eingefassten Waschtischen befinden sich von einem Tischler eigens angefertigte Unterschränke.

WC und Bidet sind im hinteren, nicht direkt einsehbaren Teil des Bades angebracht.

- **Das Gäste-WC und den Hauswirtschaftsraum:**

Über einen kleinen Flur gelangt man in den Hauswirtschaftsraum. Hier befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Dieser Raum ist mit von einem Tischler extra angefertigten Einbaumöbeln ausgestattet. Bei Bedarf könnte hier ein zweites Bad eingebaut werden.

Das Gäste-WC ist ebenfalls mit Marmor ausgestattet. Es verfügt über viele Ablagemöglichkeiten.

### **Weitere Highlights der Wohnung:**

- Bis auf die Nassräume sind sämtliche Böden mit einem Parkett aus massivem Olivenholz ausgestattet. Bedingt durch das langsame Wachstum des Olivenbaumes ist das Parkett außerordentlich dicht und hart sowie unempfindlich gegen Spritzwasser. Die Schönheit seiner Maserung ist einmalig. Das Parkett ist neuwertig.
- Das Haus ist mit einer Video-Türsprechanlage ausgestattet.
- In der Wohnung gibt es eine Unterputz-Verkabelung für die Lautsprecher der Stereoanlage. Von der Zentrale im Wohnzimmer gibt es Leitungen in alle Zimmer.
- In der Wohnung sind Bewegungsmelder und eine Verkabelung für eine Alarmanlage vorhanden.
- Die Verblechung der Fenster, Terrassenbrüstung usw. besteht aus Kupfer.
- Nach Rücksprache mit den Verkäufern können neben der Einbauküche auch einzelne Möbelstücke in der Wohnung verbleiben.
- Zu der Wohnung gehört ein großer, hoher und außerordentlich trockener, abschließbarer Kellerraum.
- Zu der Wohnung gehören 2 PKW-Stellplätze im Hof der Villa. Die Parkflächen sind durch einen Zaun mit elektrisch per Fernsteuerung bedienbarem Tor gesichert. Die Wohnung wird nur zusammen mit den Stellplätzen verkauft.
- Das Haus ist sehr ruhig. In ihm gibt es eine zurückhaltende, außerordentlich angenehme Nachbarschaft.

Die Wohnung ist **ab Februar 2018** bezugsfrei.