

EXPOSÉ

+++ SCHICKE ETW IN RUHIGER, GRÜNER LAGE V. BORSDORF  
INKL. BALKON, OFFENER KÜCHE U. PKW-STELLPL. +++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04451 Borsdorf  
Baujahr: 1994  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 76,42 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Dachform: Satteldach

**VERKAUFT**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Borsdorf

> 3 Zimmer

> 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 685



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04451 Borsdorf, An der Parthenaue 11
Baujahr	1994
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76,42 m <sup>2</sup>
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	61 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2027-12-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE06
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Räume veränderbar	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN

Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Borsdorf
- > 3 Zimmer

- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 685



## Objektbeschreibung:

Diese schöne Etagenwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer ruhigen, im Grünen gelegenen Wohnanlage an der Parthenaue in Borsdorf. Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon. Zusätzlich bietet die Wohnanlage direkten Zugang zu einem schönen Gartengrundstück, welches an eine Kleingartenanlage angrenzt und eine sehr hohe Wohnqualität bietet. Eine ideale Wohnung für eine Familie mit einem kleinen Kind oder Menschen, die einen Grünen ausblick genießen möchten. Der offene helle Wohn-/Essbereich (offene Küche) ist großzügig geschnitten. Die Balkonanlage ist optimal nach Süden ausgerichtet.

Weiterhin gibt es im Kellerbereich einen Trocken- und Fahrradraum, welche den Mietern, zur Nutzung, zur Verfügung stehen.

Der zur Wohnung gehörende PKW-Stellplatz vor dem Haus und das Kellerabteil runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Die Wohnung ist ideal für Eigennutzer oder auch Kapitalanleger.

Destinationen zu POI's:

Einkaufen:

- Penny 711 m
- Netto Marken-Discount 812 m
- Rewe 847 m
- Postagentur 3.3 km
- Pfennigpfeiffer 3.5 km

Bildung / Schulen:

- Kinderhort "Villa lustige Koblode" 589 m
- Kindertagesstätte "Apfelkörnchen" 613 m
- Freies Gymnasium Borsdorf 619 m
- Kindertagesstätte "Villa Löwenzahn" 625 m
- KiTa Sonnenschein 1.5 km

Gastronomie:

- Chom-Chom 316 m
- Alexandros 371 m
- Eiscafe Zur Reichsbahn 920 m
- Gasthof Althen 1.5 km
- Gasthaus "Waldkater" 1.6 km

Gesundheit:

- Apotheke Borsdorf 538 m
- Altner A. Dipl.-Med. 631 m
- Zahnärztliche Gemeinschaftspraxis Dr. Astrid Leff und Alexander Mitew 681 m
- Tierärztliche Klinik für Kleintiere 785 m
- Apotheke Panitzsch 1.6 km

Freizeit:

- Kunstverein Panitzsch 1.5 km
- Bürgerhaus Zweenfurth 1.8 km
- Arnoldplatz 3.1 km
- Stadtpark Taucha 3.7 km
- CT-Lichtspiele 4.5 km

## Ausstattung:

- 3-RWG (Wfl. ca. 76,42 m<sup>2</sup>), 1.OG re., WE06
- Stellplatz direkt vorm Haus im Preis inbegriffen
- gepflegte Wohnanlage
- Gartennutzung
- geräumiges, helles Wohnzimmer mit offener Küche u. großem Balkon (Südausrichtung)
- Fliesenboden in Bad u. Küche
- Vinylboden in Wohn-/ Arbeitszimmer u. Flurbereich
- Auslegeware im Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine
- Kellerabteil
- Trockenraum
- Fahrradraum

Die Mieter der Wohnung würden die Kaltmiete auf Wunsch der ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen, wenn ein Kapitalanleger die Wohnung kaufen würde, da sie gern noch mind. 3 Jahre in wohnen bleiben möchten

Das derzeit vom Eigentümer geleistete Hausgeld an die HV beträgt mtl. 203,00 EUR.

## Lagebeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt östlich an Leipzig. Die Entfernung zur Leipziger Innenstadt beträgt nur 13 Kilometer. Durch die Nähe zur B 6 und zur A 14 ist eine hervorragende Anbindung an das Fernstraßennetz und an den Flughafen Leipzig - Halle gegeben. Fußläufig befindet sich zudem eine Haltestelle der S-Bahn, die Sie in wenigen Minuten bis in die Leipziger Innenstadt transportiert.

Borsdorf ist eine Verwaltungsgemeinschaftsfreie Gemeinde im Landkreis Leipzig in Sachsen. Sie gehört zum Grünen Ring Leipzig. Borsdorf liegt in der Leipziger Tieflandsbucht zwischen Leipzig (im Westen) und Machern (im Osten). Das Gemeindegebiet wird von dem Fluss Parthe durchzogen, welcher bei Hochwasser gelegentlich den örtlichen Park überflutet. Durch den Ort führt die Bahnstrecke Leipzig-Dresden und somit wird er in eine Nord- und in eine Südseite geteilt.

Neben Borsdorf gehören die folgenden Ortsteile zur Gemeinde:

- Cunnersdorf

- > Etagenwohnung
- > Borsdorf
- > 3 Zimmer

- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 685



- Panitzsch
- Zweenfurth.

Durch Borsdorf verläuft die B 6 (hier ursprünglich: Via Regia), auf der Ost-West-Achse.

Die Gemeinde liegt im Gebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV); Borsdorf liegt mit seinen Ortsteilen Cunnersdorf, Panitzsch und Zweenfurth sowie den Städten Brandis und Taucha in der Tarifzone 168. Ein Anschluss an das Schienennetz besteht seit dem 12. November 1837. Der Bahnhof Borsdorf liegt am historischen Knotenpunkt der Bahnstrecken Leipzig-Dresden sowie Borsdorf-Coswig; er ist heute ein Regionalbahnhof und Verkehrshalt folgender Linien:

- S3: Halle-Trotha - Halle - Schkeuditz - Leipzig - Borsdorf - Wurzen (- Oschatz)
- RE50 SAXONIA: Leipzig - Wurzen - Oschatz - Riesa - Coswig - Dresden
- RB110: Leipzig - Borsdorf - Grimma - Döbeln

Der alte Güterschuppen beherbergt heute das Tankstellenmuseum

Durch die LeoBus GmbH, einem Tochterunternehmen des LVB-Konzerns, ist Borsdorf mit den Linien 172, 173 und 175 angebunden. Die Linie 172 verkehrt nur montags bis freitags in der Hauptverkehrszeit (HVZ) mit einzelnen Fahrten, sie dient vorrangig dem Schülerverkehr zwischen Borsdorf und Leipzig-Engelsdorf. Die Linie 173 ist eine Hauptlinie und verbindet Borsdorf mit dem Ortsteil Panitzsch und der Stadt Taucha; sie ist montags bis freitags von 5 Uhr bis 19 Uhr im Einsatz. Die Linie 175 verbindet Borsdorf mit dem Leipziger Stadtteil Sommerfeld und der Stadt Taucha, über Panitzsch, Cunnersdorf, Sehlis und Taucha-Dewitz. Die Linie 175 verkehrt nur montags bis freitags in der HVZ. Die Linien 173 und 175 sind am Bahnhof Borsdorf auf die S-Bahn und die RB110 ausgerichtet.

Durch die Personenverkehrsgesellschaft Muldental mbH (PVM) ist Borsdorf mit den Buslinien 684 und 691 erreichbar. Die Linie 684 verbindet Borsdorf mit Beucha und Brandis, ihre Einsatzzeit liegt analog der Buslinie 172. Die Linie 691 verkehrt nur montags bis samstags zwischen Leipzig und Wurzen mit einzelnen Fahrten. Ihr Verlauf ist zwischen Engelsdorf und Wurzen weitgehend parallel zur S3. (Quell

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und

Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)  
Für Verkäufer kostenfrei.

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



Umgebung

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Borsdorf
- > 3 Zimmer

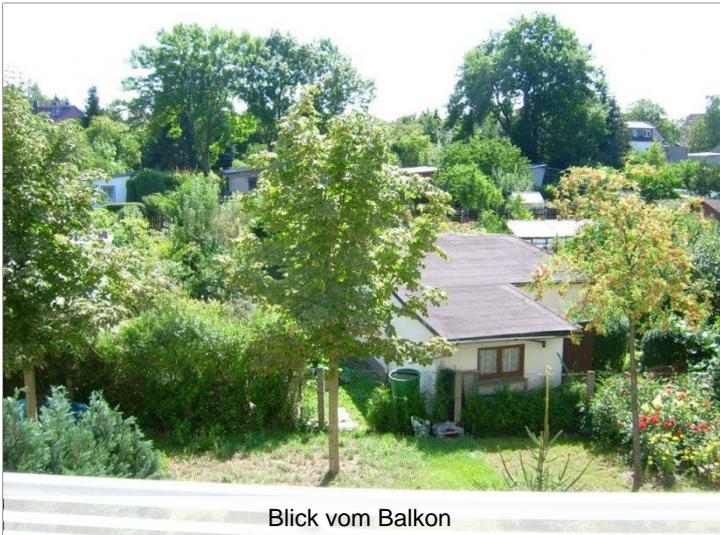
- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 685



Blick vom Balkon



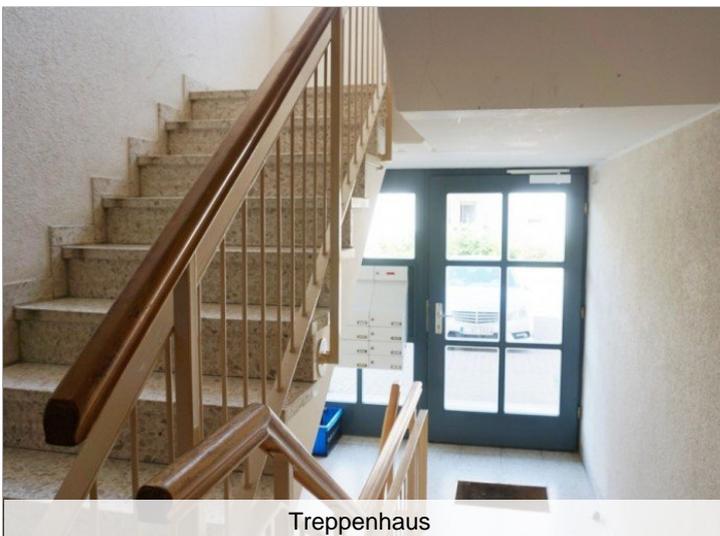
Treppenhaus



Blick vom Balkon



Flurbereich - Referenzbild



Treppenhaus



Flurbereich Bild 2 - Referenzbild

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Borsdorf
- > 3 Zimmer

- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 685



Bad



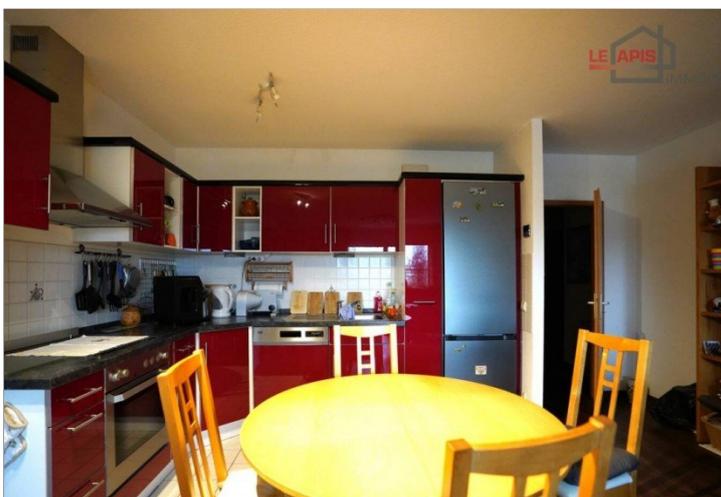
Wohnzimmer- Referenzbild



offene Küche - Referenzbild



Wohnzimmer Bild 2- Referenzbild



Wohnzimmer m. offener Küche (EBK v. Mieter), 1.OG re. (aktuelles Bild)



Wohnzimmer Bild 3 - Referenzbild

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Borsdorf
- > 3 Zimmer

- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 685



Wohnzimmer Bild 4 - Referenzbild



Kinder/Arbeitszimmer - Referenzbild



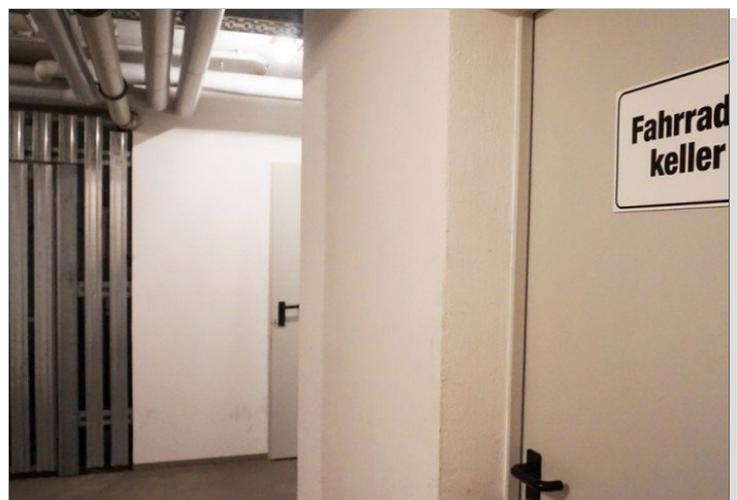
Balkon



Wäschekeller



Schlafzimmer - Referenzbild



Keller

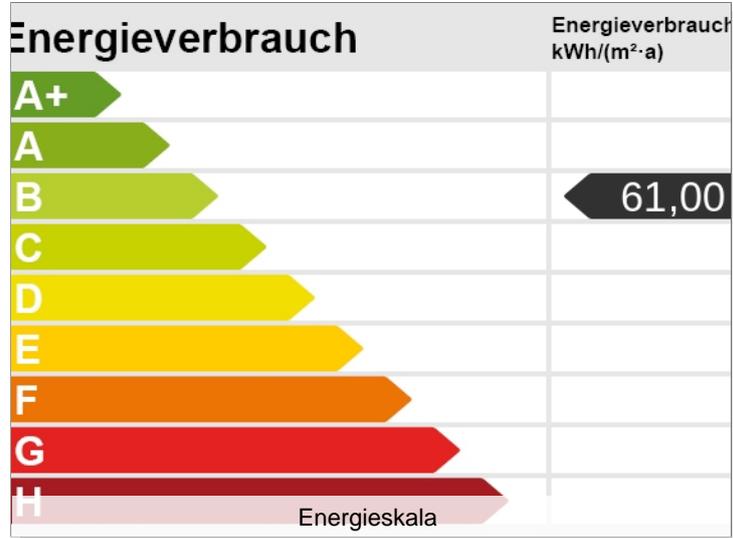
## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Borsdorf
- > 3 Zimmer

- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 685

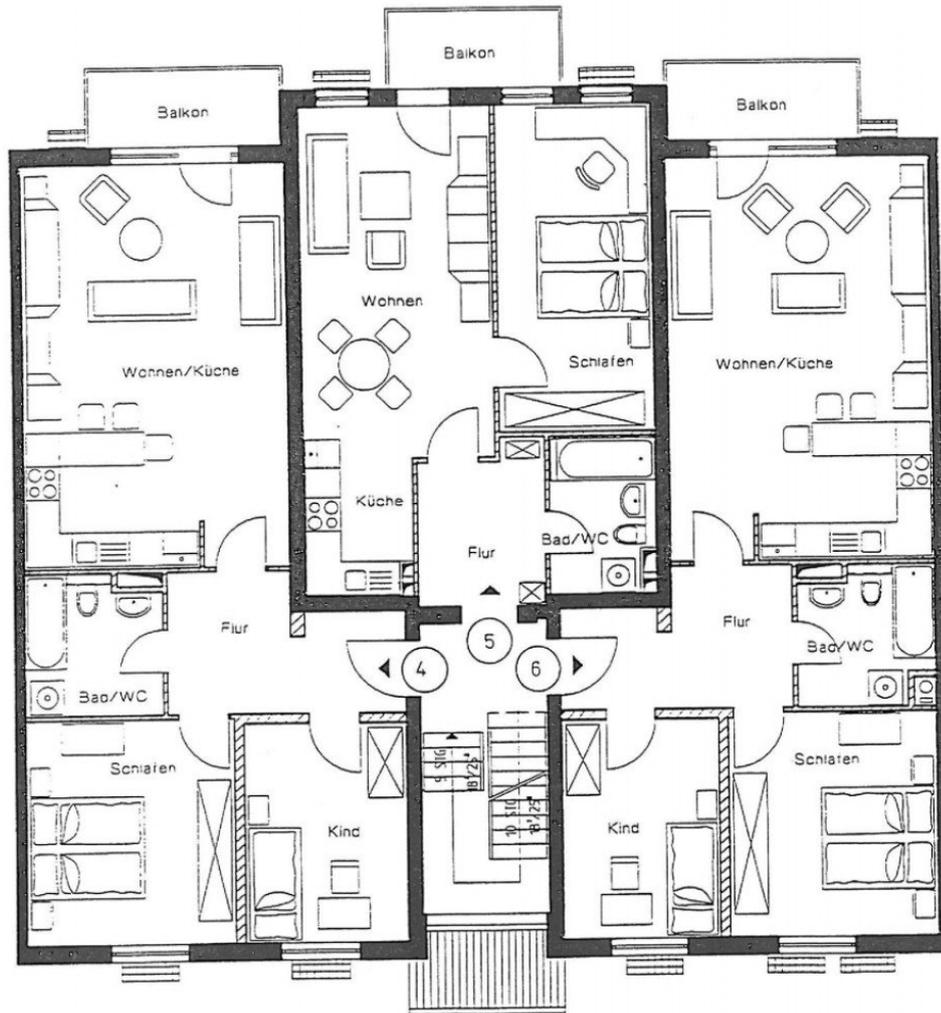


- > Etagenwohnung
- > Borsdorf
- > 3 Zimmer

- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 685



Wohngebiet Borsdorf  
Wohnen an der Parthenaue  
Haus A 13



1.Obergeschoß links 76.75 m <sup>2</sup>		1.Obergeschoß mitte 55.51 m <sup>2</sup>		1.Obergeschoß rechts 76.42 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Küche	33.71 m <sup>2</sup>	Wohnen	21.04 m <sup>2</sup>	Wohnen/Küche	33.71 m <sup>2</sup>
Schlafen	14.80 m <sup>2</sup>	Schlafen	16.35 m <sup>2</sup>	Schlafen	14.80 m <sup>2</sup>
Kind	10.95 m <sup>2</sup>	Küche	4.59 m <sup>2</sup>	Kind	10.95 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5.90 m <sup>2</sup>	Bad/WC	5.20 m <sup>2</sup>	Bad/WC	5.57 m <sup>2</sup>
Flur	9.01 m <sup>2</sup>	Flur	6.23 m <sup>2</sup>	Flur	9.01 m <sup>2</sup>
Balkon	4.76 m <sup>2</sup>	Balkon	4.20 m <sup>2</sup>	Balkon	4.76 m <sup>2</sup>
	2.38 m <sup>2</sup>		2.10 m <sup>2</sup>		2.38 m <sup>2</sup>
<hr/>		<hr/>		<hr/>	
76.75 m <sup>2</sup>		55.51 m <sup>2</sup>		76.42 m <sup>2</sup>	

Flächenermittlung erfolgt nach Rohbaumaßen. Maßstab 1:100

Grundriss 1. OG li. WE06

