

EXPOSÉ

+++ATTRAKTIVE 2-RWG M. TAGESLICHTBAD INKL. DUSCHE U. WANNE, LOGGIA U. PARKETT IN IDYLLISCHER LAGE+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04229 Leipzig
Baujahr: 1920
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 64,59 m²
Kaufpreis pro m²: 2.583,99 €
Nebenkosten (ca.): 140,- €
Hausgeld (ca.): 290,- €
Etage: 2

Kaufpreis
€ 166.900,-

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-exclusiv.de

> Etagenwohnung
 > Leipzig
 > 2 Zimmer

> 64,59 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1314



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04229 Leipzig - Kleinzschocher, Schwartzestraße 27
Baujahr	1920
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64,59 m ²
Kaufpreis	166.900,- €
Kaufpreis pro m ²	2.583,99 €
Nebenkosten (ca.)	140,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	290,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	103,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2023-10-21
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1920
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE 06
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3,74 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja

Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1920 im begehrten Leipziger Stadtteil Kleinzschocher. Diese attraktive Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung und bietet auf ca. 65 m² Wohnfläche zwei großzügige Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Der stilvolle Bodenbelag aus Fliesen und Parkett verleiht den Räumen ein elegantes Ambiente.

Die Wohnung befindet sich im geschmackvoll modernisierten Zustand, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2013 stattfand. Besonders hervorzuheben sind der einladende Balkon und die Möglichkeit zur Gartennutzung, die zum Entspannen im Freien einladen. Dank der Massivbauweise und der gut erhaltenen Bausubstanz können Sie ein angenehmes Wohnklima erwarten.

Ein weiteres Highlight ist der praktische Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Das Hausgeld beläuft sich auf 290,00 EUR und die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Ein ideales Heim für Singles oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und stilvolles Wohnen legen. Erleben Sie modernen Komfort in historischer Bausubstanz und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie im Herzen Leipzigs begeistern.

Ausstattung:

- lichtdurchflutete 2-RWG im 3.OG
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WM-Anschluss, Spiegel
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- moderner Fliesenboden in Bad und Küche (ohne EBK)
- Kabelanschluss für Sat-TV bereits vorhanden
- Sonnige Loggia (Balkon) für entspannte Stunden im Freien
- eigenes Kellerabteil zur Nutzung
- Effiziente Gaszentralheizung für angenehmen Wohnkomfort

Lagebeschreibung:

Diese ansprechende Etagenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Leipzig, nur 4,62 km vom lebendigen Stadtzentrum entfernt. Die Bewohner profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur und der Vielzahl an Annehmlichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem in nur 1,32 km Entfernung, sodass für den täglichen Bedarf bestens gesorgt ist.

Familien mit Kindern werden die Nähe zu diversen Bildungseinrichtungen zu schätzen wissen. Ein Kindergarten ist lediglich 0,47 km entfernt, während die Grundschule in nur 0,79 km erreichbar ist. Für ältere Kinder liegt ein Gymnasium gerade einmal 0,23 km entfernt, was kurze und sichere Schulwege garantiert.

Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz, das nur 6,73 km entfernt ist und Ihnen eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht. Diese attraktive Wohngegend vereint urbanes Leben mit einer familienfreundlichen Umgebung und macht sie somit zu einer idealen Wahl für verschiedenste Lebensstile.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2023.
Endenergieverbrauch beträgt 103.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

Objektbilder:



Hausansicht hinten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



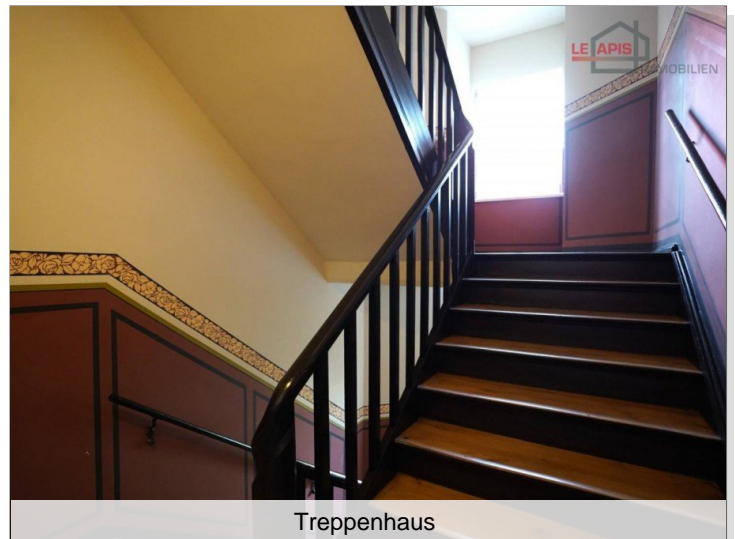
Parkanlage gegenüber des Hauses



Treppenhaus-Eingangsbereich Bild 2



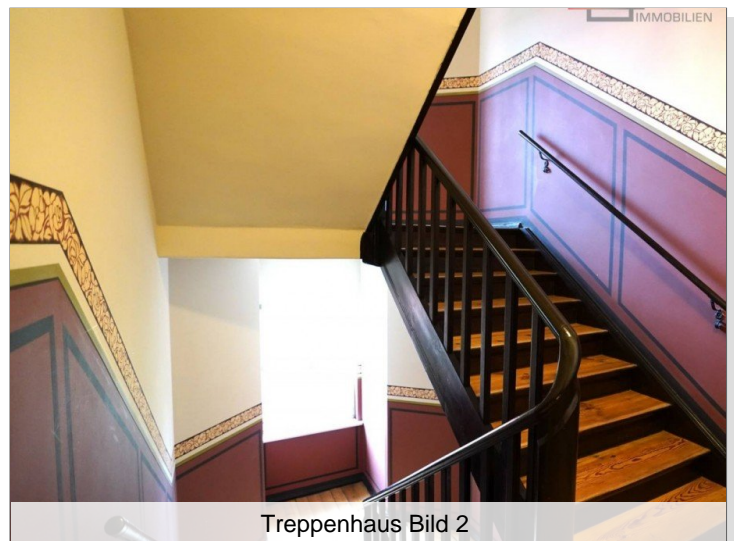
Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus-Eingangsbereich



Treppenhaus Bild 2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



Treppenhaus Zugang zur Wohnung



Bad



Flurbereich



Bad Bild 2



Flurbereich Bild 2



Bad Bild 3

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
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



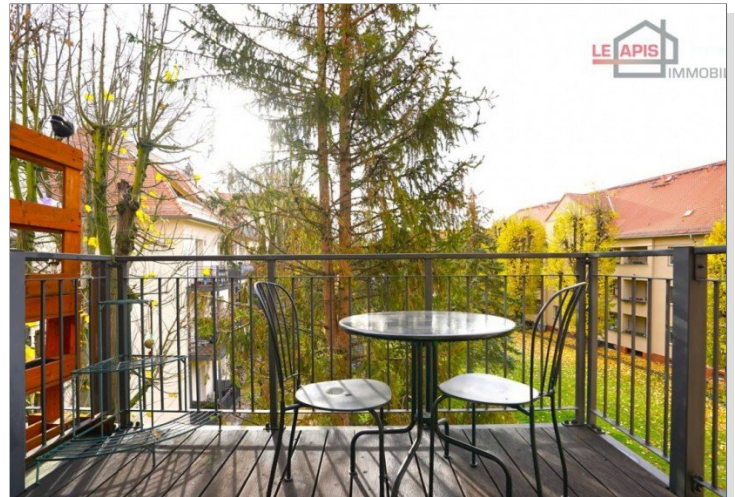
Küche ohne EBK (Abkauf v. Mieter mgl.!)



Küche ohne EBK (Abkauf v. Mieter mgl.! Bild 4)



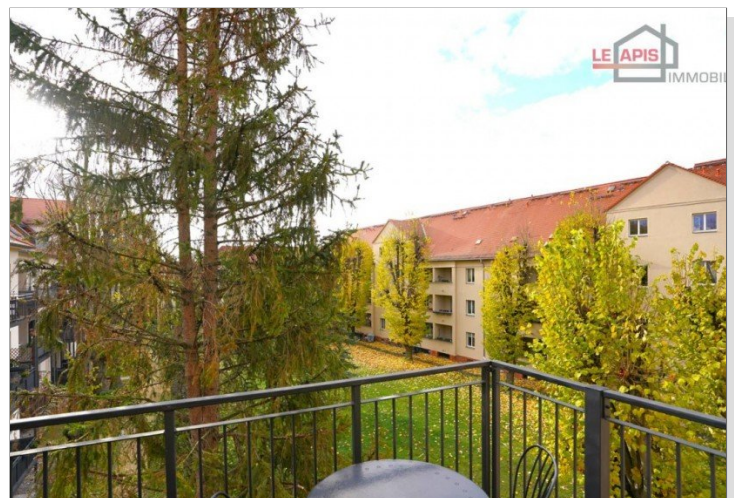
Küche ohne EBK (Abkauf v. Mieter mgl.! Bild 2)



Balkon



Küche ohne EBK (Abkauf v. Mieter mgl.! Bild 3)



Balkonaussicht

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
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3

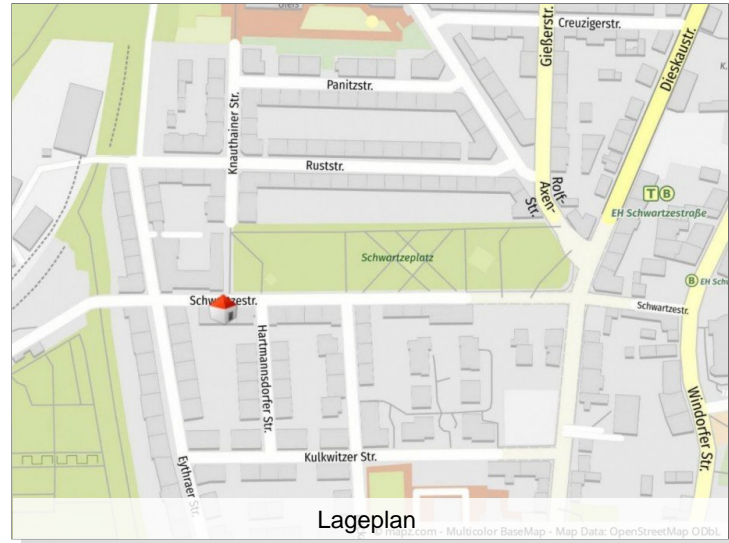


Kellerabteil

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



Lageplan



Keller-Stromzähler



Heizungsregulator f. Fußbodenheizung



Stromzähler Whg.

Eckdaten

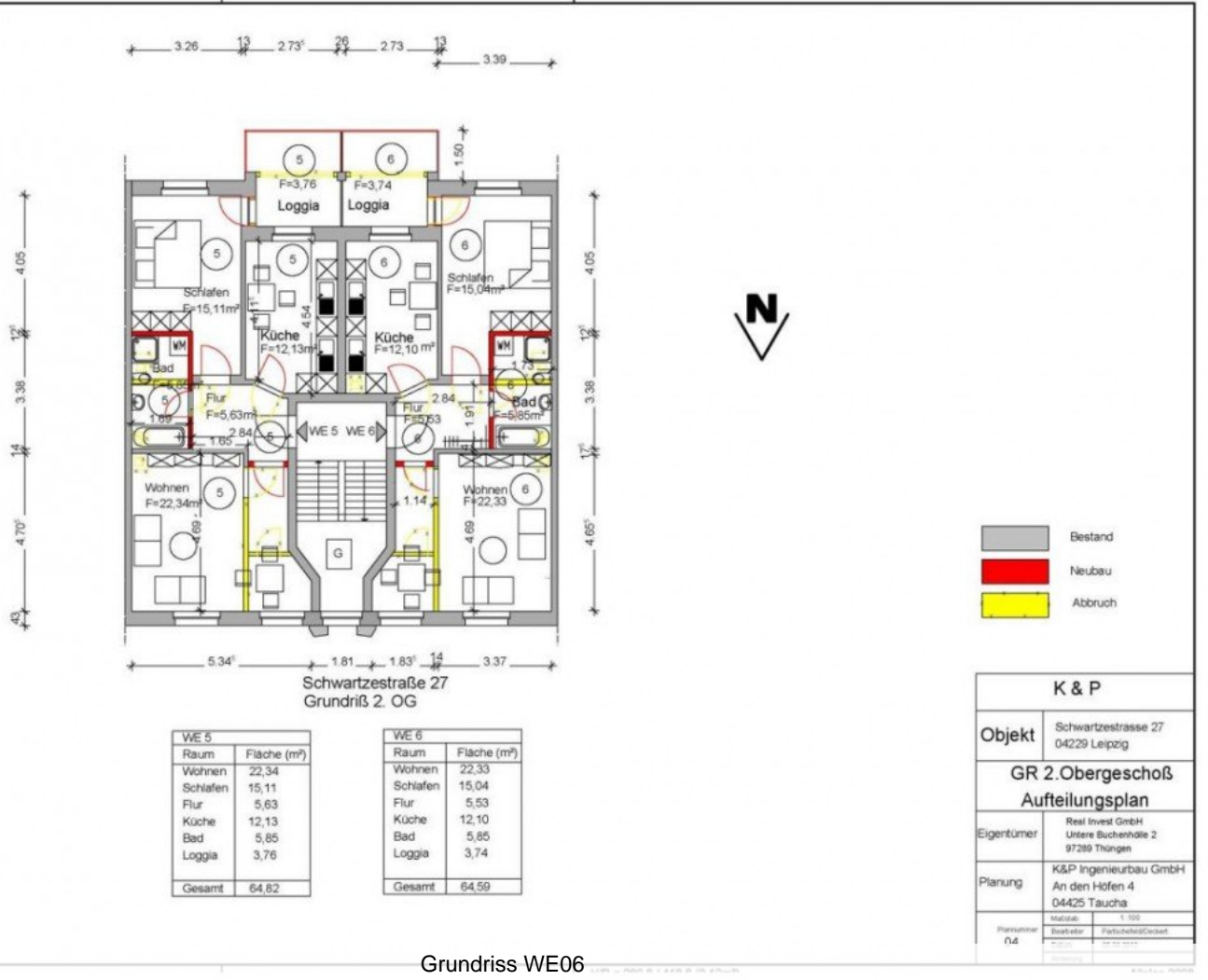
- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 64,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1314



Grundriß WE06

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer

> 64,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1314



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070

Mobil: 0152 54250755

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien

Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Internet: www.le-apis-exclusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202
/ 69-App.571

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:
