

# EXPOSÉ

ATTRAKTIVE 2-RWG MIT BALKON U. HOBBYRAUM (DACHBODEN)  
IN GRÜNER U. BELIEBTER LAGE VON LPZ.-WAHREN



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04159 Leipzig  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 49,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.293,66 €  
Hausgeld (ca.): 322,- €  
Balkon: ja  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Gartennutzung: ja

**Kaufpreis**  
**€ 113.995,-**

## 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

> 49,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1341



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04159 Leipzig, Hopfenbergstr. 4
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	49,70 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	113.995,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.293,66 €
Hausgeld (ca.)	322,- €
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

## Objektbeschreibung:

Die attraktive Eigentumswohnung, im 2. Obergeschoss, befindet sich in einer ruhigen sowie grünen Lage des beliebten Stadtteils Leipzig-Wahren.

Vom Flur aus gelangen Sie rechts in das Tageslichtbad, welches mit einer Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet ist. Geradezu befindet sich das Schlafzimmer, welches hofseitig ausgerichtet ist. Links daneben finden Sie das helle sowie gut geschnittene Wohnzimmer. Linkerhand des Flures befindet sich die geräumige Küche, von welcher Sie den Balkon erreichen können. Von diesem können Sie entspannen sowie einen idyllischen Ausblick ins Grüne genießen.

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil sowie der Dachboden, welchen Sie als zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien nutzen können runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Es lohnt sich zu erwähnen, dass diese Wohnung (derzeit unvermietet) ab sofort zur Verfügung steht. Ein perfekter Zeitpunkt, um in ein neues Kapitel Ihres Lebens einzusteigen. Zum Kaufpreis von 113.995 Euro gehört diese attraktive Wohnung Ihnen.

## Ausstattung:

- 2.OG, WE06
- 2-RWG, 49,70m<sup>2</sup>
- Dachbodenraum im Dachgeschoss über der Wohnung ca. 52 m<sup>2</sup> (Nutzfläche - als Abstellraum, Hobbyraum oder Wäschetrockenraum nutzbar)
- Laminat u. Fliesenboden
- Balkon
- Kellerabteil
- Gartennutzung
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, WC
- Gaszentralheizung, Einbau neuer Therme im Jahr 2024
- Denkmalobjekt Baujahr 1930
- derzeit leerstehend, daher attraktiv für Eigennutzer u. Kapitalanleger)

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Hopfenbergstraße 4, 04159 Leipzig, Deutschland, eine attraktive und strategische Lage, die viele Qualitäten und Annehmlichkeiten anbietet, die besonders für Familien und Paare interessant sind, die sich für einen Lebensraum in der Stadt entscheiden, zugleich aber auch Ruhe und eine Umgebung, die sowohl naturnah als auch stadtzentral ist, bevorzugen. Zum Zentrum von Leipzig, einem lebhaften und kulturell vielseitigen Ort, der sowohl geschichtsträchtige als auch moderne Einrichtungen beherbergt, beträgt der Fußweg von dieser Adresse aus etwa 5,11 Kilometer. Es bietet zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und Veranstaltungsorte, die eine breite Palette an kulinarischen und kulturellen Erlebnissen darstellen. Hier finden Sie Museen, Kunstgalerien, Theater und Konzertsäle, die das ganze Jahr über ein facettenreiches Kulturprogramm bieten. Mit einer Distanz von nur 4,46 Kilometer zur Autobahn, ist die Verkehrsanbindung hervorragend. So erreichen Sie bequem weiter entfernte Ziele und sind flexibel in Ihrer Mobilität. Ob für den täglichen Arbeitsweg, für Einkaufsfahrten oder spontane Ausflüge in die Umgebung oder sogar in andere Städte - die Nähe zur Autobahn macht's möglich. Besonders für junge Familien oder solche, die es planen zu werden, ist die Nähe zu Kindergärten und Schulen ein wichtiger Aspekt bei der Wahl des Wohnortes. In diesem Fall ist der nächste Kindergarten nur 0,23 Kilometer entfernt. Die kurzen Wege vereinfachen den Alltag und geben den Kleinsten genug Zeit, in Ruhe und ohne Hetze in den Tag zu starten. Nur ein kleines Stück weiter, nämlich 0,29 Kilometer entfernt, ist die nächste Grundschule erreichbar. Auch hier profitieren Sie von kurzen Wegen und die Möglichkeit, Ihr Kind sogar selbst zur Schule zu bringen und abzuholen, falls erwünscht. Zudem befindet sich das Gymnasium nur 3,26 Kilometer entfernt. Hier kommen ältere Schüler ebenso in den Genuss kurzer Schulwege, ob per Fahrrad, zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. In der nahen



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 49,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1341



Umgebung der Adresse finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Ärzten, Restaurants und Freizeitangeboten ist hier alles vertreten. Zudem ist die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber, denn in wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad ausgedehnte Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Die Autobahn A14 erreichen Sie in nur 10 Minuten mit dem PKW. Zusammengefasst ist die Hopfenbergstraße 4 in Leipzig ein Ort, der eine hohe Lebensqualität verspricht und Ihnen die Möglichkeit gibt, ein urbanes Leben in vollen Zügen zu genießen, ohne dabei auf die erholsamen und stillen Seiten des Lebens verzichten zu müssen.

## Sonstiges:

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)

\*\*\*\*\*

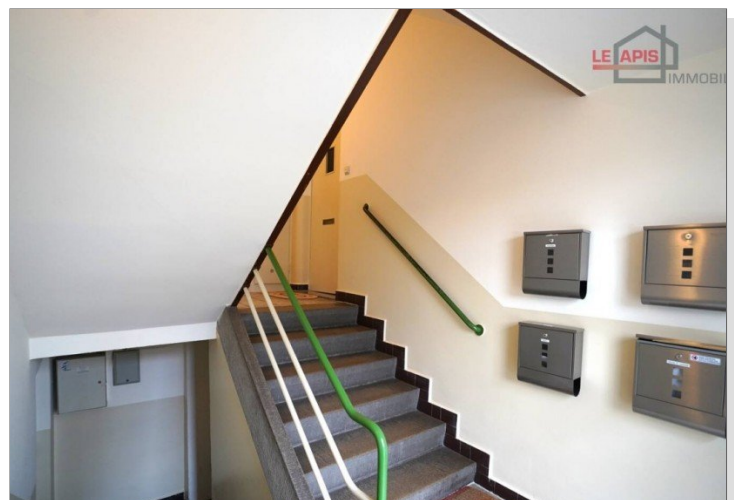
## Objektbilder:



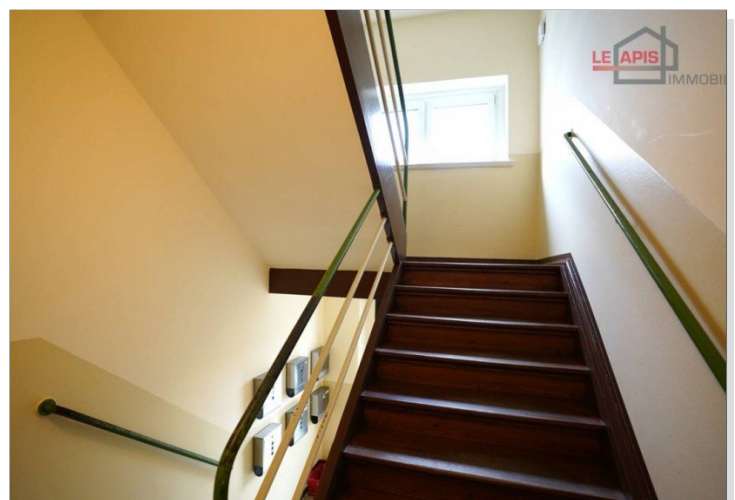
Hausansicht hinten Bild 2



Hausansicht vorn



Treppenhaus-Eingangsbereich



Treppenhaus

## LE APIS Immobilien

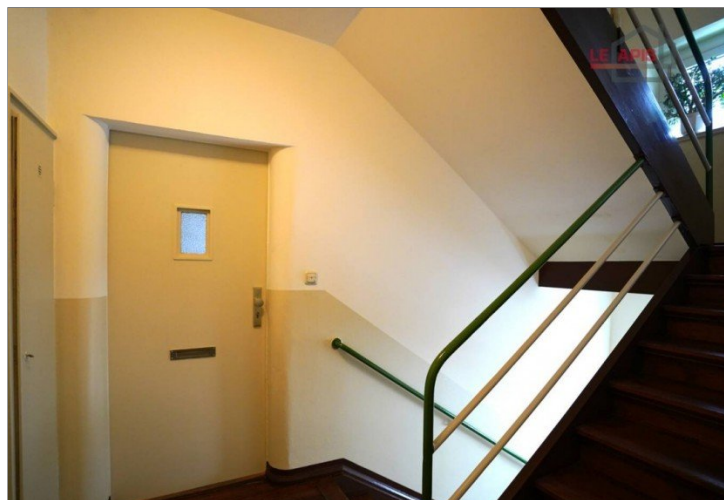
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

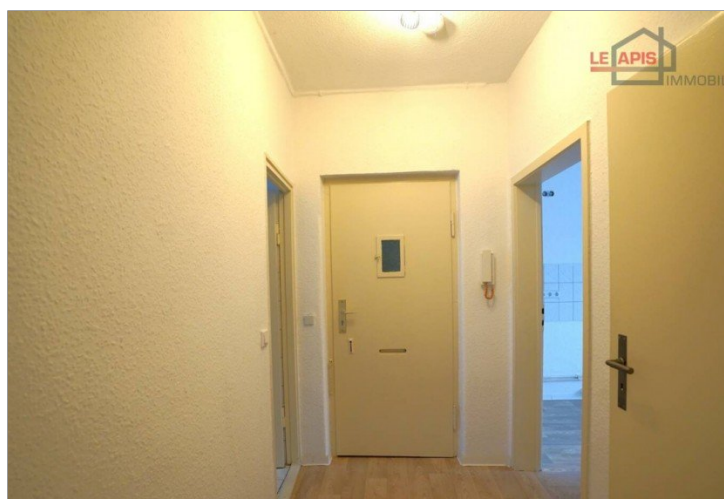
- > 49,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1341



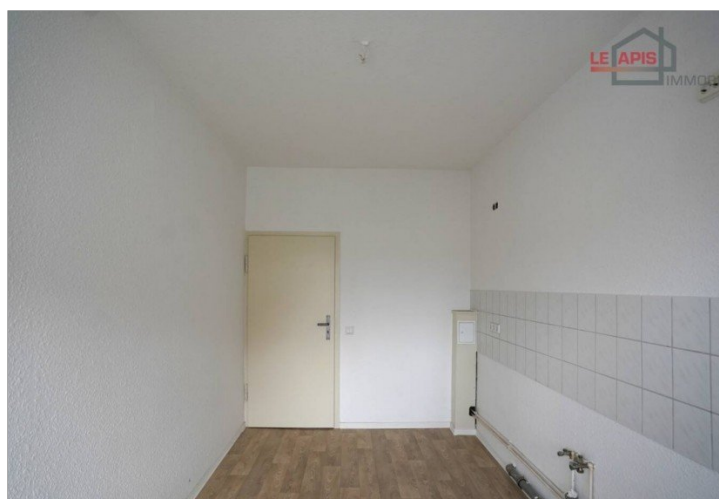
Zugang zur Wohnung



Küche



Flurbereich



Küche Bild 2



Flurbereich Bild 2



Balkon

## 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

- > 49,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1341



Bad



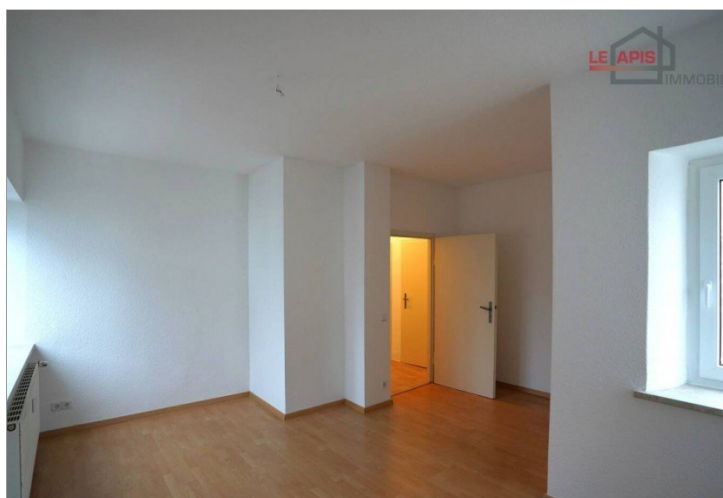
Schlafzimmer Bild 2



Bad Bild 2



Schlafzimmer Bild 3



Schlafzimmer



Schlafzimmer Bild 4

## 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

- > 49,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1341



Wohnzimmer



Zugang zum Dachbodenraum



Wohnzimmer Bild 2



Dachboden



Wohnzimmer Bild 3



Geolyzer Kartenausschnitt

## 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

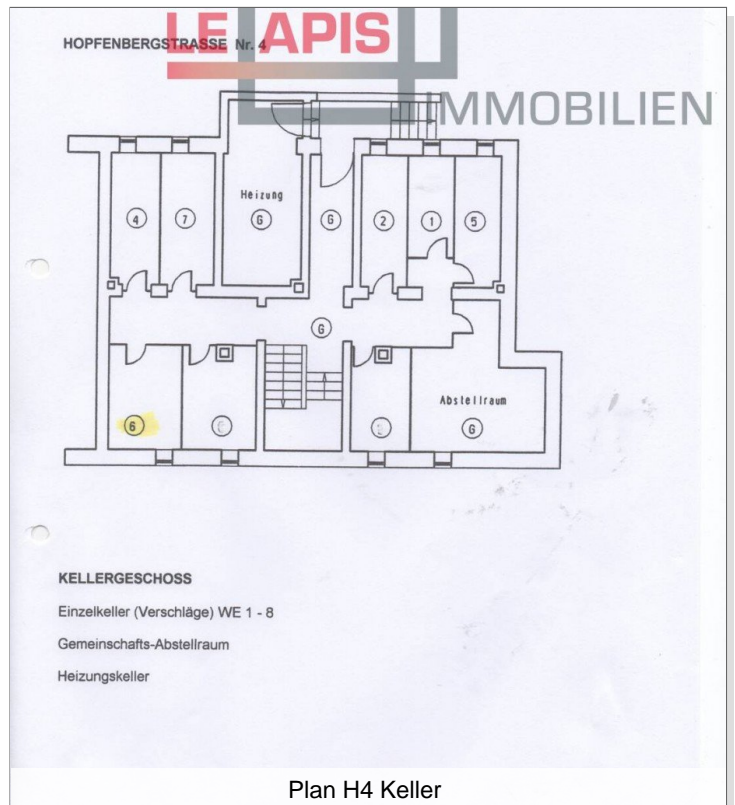
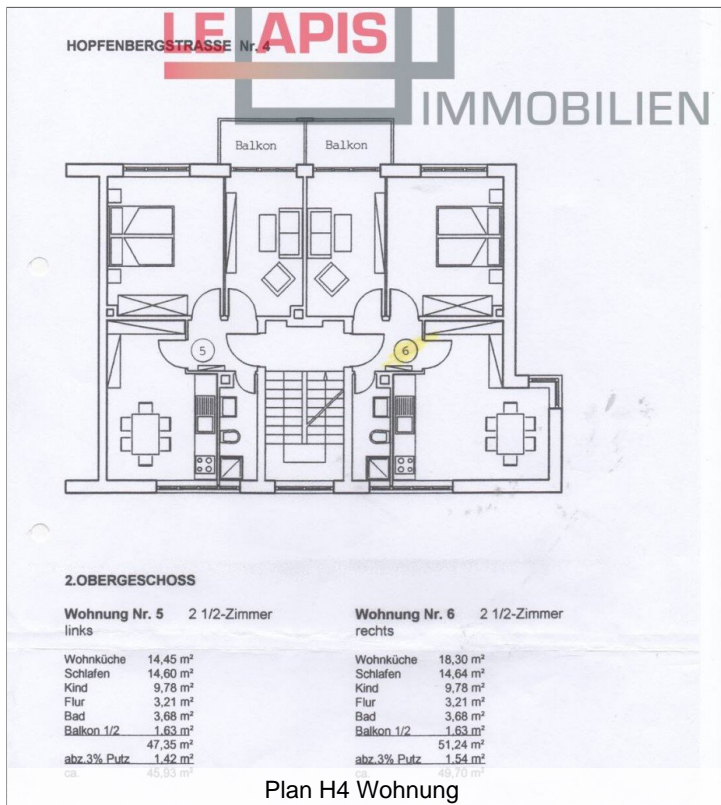
- > 49,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1341



Bad - Dusche



Plan H4 Dachboden



Plan H4 Keller

