

EXPOSÉ

ATTRAKTIVE 2-RWG MIT BALKON U. PKW-STELLPL.
IN GRÜNER LAGE VON LPZ.-WAHREN



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04159 Leipzig

Baujahr: 1930

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 49,70 m²

Kaufpreis pro m²: 2.613,68 €

Hausgeld (ca.): 322,- €

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis
€ 129.900,-**

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-exklusiv.de

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer

> 49,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1330



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04159 Leipzig, Hopfenbergstr. 4
Baujahr	1930
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	49,70 m ²
Kaufpreis	129.900,- €
Kaufpreis pro m ²	2.613,68 €
Hausgeld (ca.)	322,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1930
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 15.03.2025
verfügbar ab	15.03.2025

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, der Dachboden, welchen Sie als zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien nutzen können, sowie der PKW-Stellplatz im Hofbereich runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Es lohnt sich zu erwähnen, dass diese Wohnung ab dem 15. März 2025 zur Verfügung steht. Ein perfekter Zeitpunkt, um in ein neues Kapitel Ihres Lebens einzusteigen. Zum Kaufpreis von 129.900 Euro gehört diese attraktive Wohnung Ihnen.

Ausstattung:

- 2.OG, WE06
- 2-RWG, 49,70m²
- Dachbodenraum im Dachgeschoss über der Wohnung ca. 52 m² (Nutzfläche - Abstellraum o. Wäscheräum)
- Laminat u. Fliesenboden
- Balkon
- Gartennutzung
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, WC
- PKW-Stellplatz im Hofbereich
- Gaszentralheizung, Einbau neuer Therme im Jahr 2024

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.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 49,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1330



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 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?

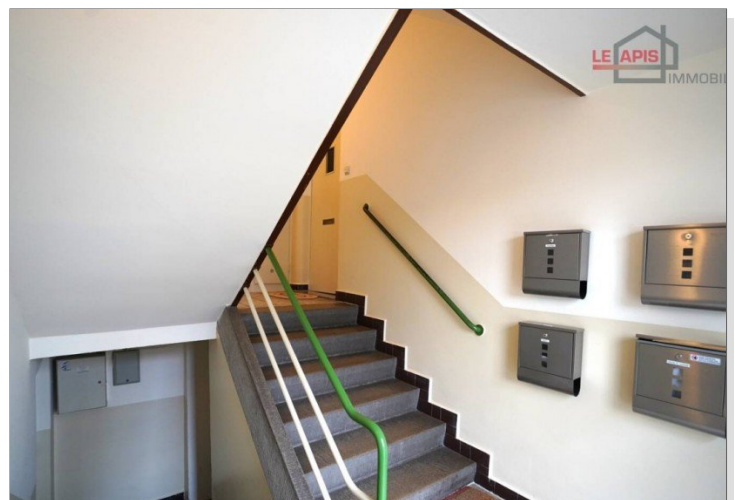
Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

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

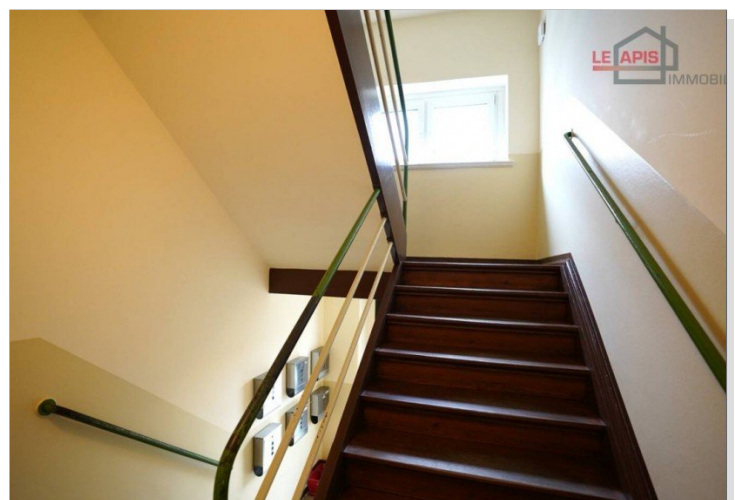
Objektbilder:



Hausansicht vorn



Treppenhaus-Eingangsbereich



Treppenhaus

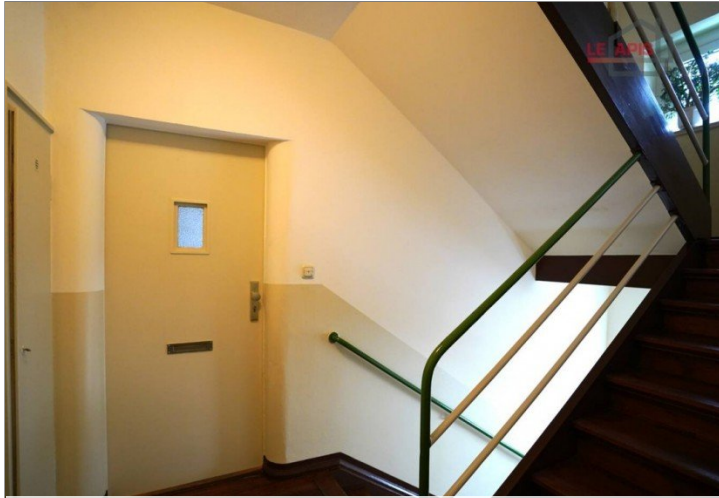
LE APIS Immobilien

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 49,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1330



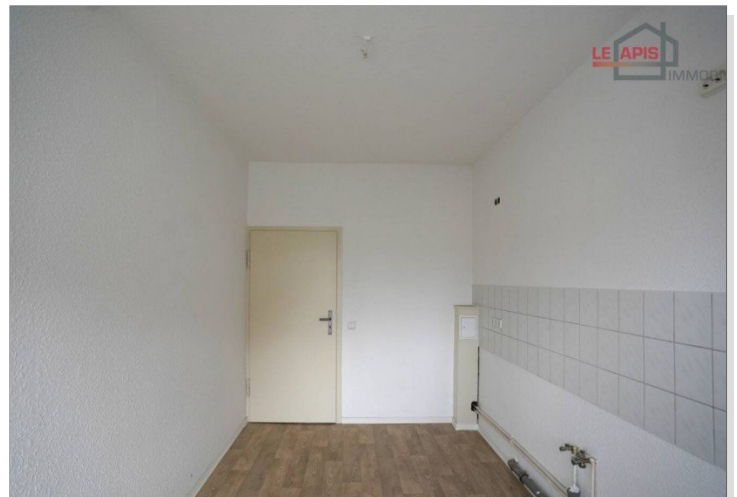
Zugang zur Wohnung



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 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1330



Bad



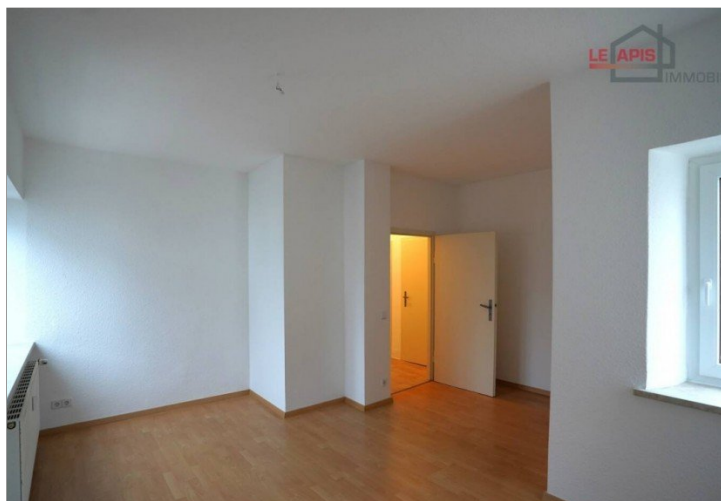
Schlafzimmer Bild 2



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 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1330



Wohnzimmer



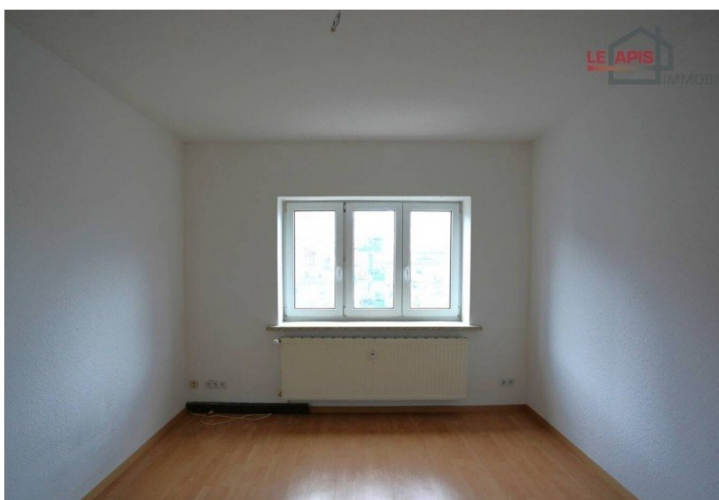
Zugang zum Dachbodenraum



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

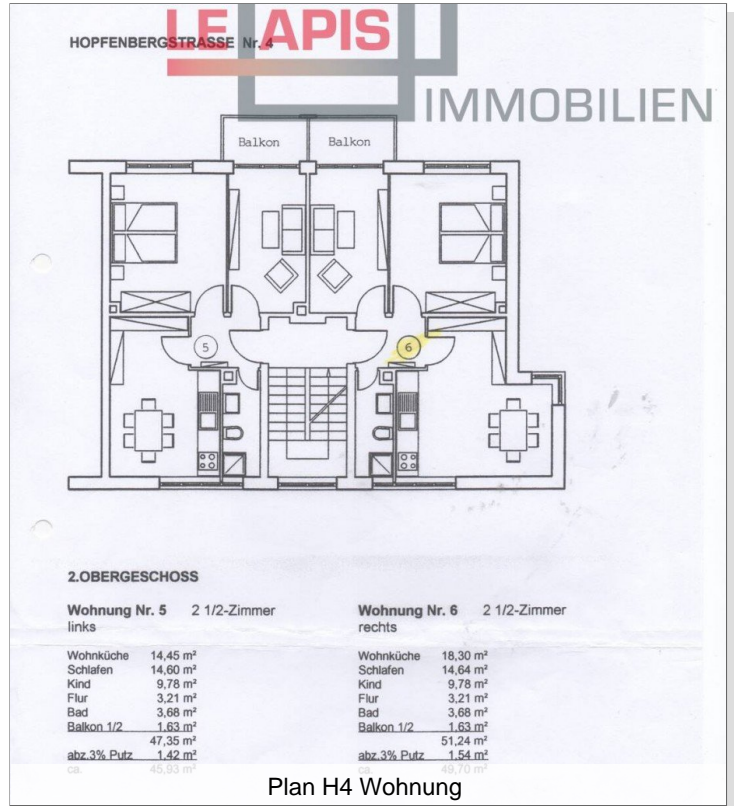
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 49,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1330



Hausansicht hinten Seite



Plan H4 Wohnung



Bad - Dusche



Plan H4 Dachboden

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 49,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1330

