

EXPOSÉ

ATTRAKTIVE, PERFEKT GESCHNITTENE ETW (4-RWG) M.  
GARTENANTEIL U. BALKON IM BELIEBTESTEN LPZ.-STÖTTERITZ



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 04299 Leipzig / Stötteritz  
Baujahr: 1900  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 94,54 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 3.437,69 €  
Nebenkosten (ca.): 275,- €  
Hausgeld (ca.): 450,- €  
Warmmiete (ca.): 1.135,- €

**Kaufpreis**  
**€ 324.999,-**

## 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

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig / Stötteritz

> 4 Zimmer

> 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1285



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04299 Leipzig / Stötteritz - Stötteritz, Schlesierstr. 50
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	94,54 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	324.999,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.437,69 €
Nebenkosten (ca.)	275,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	450,- €
Warmmiete (ca.)	1.135,- €
Kautions	1.720,- €
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Einheit-Nr.	WE01-20036
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	2,78 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN

Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Stötteritz
- > 4 Zimmer

- > 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1285



## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Stötteritz, einem Stadtteil, der mit seiner lebendigen Community und der ruhigen, grünen Umgebung besticht. Wir haben hier etwas ganz Besonderes für Sie. Eine wunderschön sanierte sowie lichtdurchflutete Hochparterrewohnung. Mit ihrer massiven Bauweise aus der Gründerzeit hervorgehend, vereint sie historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung großzügig geschnittene Räume, verteilt auf 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, eine Küche mit Zugang zum Balkon, ein Masterbad, ein Gäste-WC sowie einen Abstellraum in der Wohnung und einen weiteren Abstellraum im Treppenhaus. Ob Sie in der geräumigen Küche kreative Kochsessions starten oder im gemütlichen Wohnzimmer entspannte Abende genießen, hier finden Sie den perfekten Rahmen für Ihr Leben oder das Ihrer Mieter.

Die stilvolle Wohnung ist perfekt geschnitten, mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet und bietet Ihnen ein tolles Wohlfühlambiente. Das Gefühl von Luxus wird durch die gehobene Ausstattungsqualität unterstrichen. Und weil das Draußensein genauso wichtig ist, wie das stilvolle Drinnen, werden Sie den Balkon und die Gartennutzungsmöglichkeit im eigenen Gartenanteil lieben. Hier können Sie sonnenbaden, lesen oder einfach bei einer Tasse Kaffee entspannen.

Das Haus ist voll unterkellert, was Ihnen, mit dem separaten Kellerabteil, zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Fahrradraum, welcher allen Mietern des Hauses zur Verfügung steht, ist ebenfalls im Kellerbereich vorhanden.

Wir können es kaum erwarten, Ihnen die tolle Eigentumswohnung zu zeigen. Willkommen in Leipzig-Stötteritz!

## Ausstattung:

- 4-RWG im EG-Hochparterre li.
- Moderne Badausstattung mit komfortabler Dusche inkl. Glasduschtrennwand, eleganter Wanne sowie WM-Anschluss im Bad
- Attraktive Bodengestaltung mit hochwertigen Fliesen und edlem Parkett
- Kabel-/Sat-TV Anschluss verfügbar
- charmanter großer Balkon für entspannte Stunden im Freien
- ein zur Wohnung gehörendes Gartenanteil (vom Balkon aus begehbar)
- Gäste-WC inkl. WM-Anschluss
- Aufzug im Treppenhaus
- 2 Abstellräume (im Treppenhaus und in der Wohnung)
- praktischer Kellerraum für zusätzlichen Lagerplatz
- separater Fahrradraum im Kellerbereich
- Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- Effiziente Gas-Zentralheizung
- PKW-Stellplatz im Hof-/ Gartenbereich

## Lagebeschreibung:

Stellen Sie sich vor, Sie erwachen am Morgen in Ihrer neuen Wohnung in der Schlesierstraße 50, im charmanten Leipzig-Stötteritz. Hier, wo das Leben noch weltoffen und doch familiär ist, sind Sie nur einen Steinwurf von allem entfernt, was Ihr Herz begehrt.

Sie sind nur 4,36 km vom pulsierenden Zentrum Leipzigs entfernt, wo Kunst, Kultur und das urbane Leben auf Sie warten. Stellen Sie sich die kurzen Wege vor, sei es für spontane City-Trips oder die tägliche Fahrt ins Büro!

Und wenn Sie Ihre Einkäufe auf die Schnelle erledigen müssen? Keine Sorge! In nur 2,07 km Entfernung finden Sie alles, was Sie brauchen, von knackigem Gemüse bis hin zum neuesten Sneaker.

Aber das Beste? Ihr neues Zuhause ist mega kinderfreundlich! Mit Kindergärten nur 0,3 km und Grundschulen gerade mal 0,23 km entfernt, sind die Kleinen im Nu in einer sicheren und fördernden Umgebung. Und für die etwas älteren Kids? Das Gymnasium ist nur 1,86 km entfernt, d. h. Zeit nehmen anstatt in Eile zu frühstücken!

Außerdem, wer weiß, wann das Fernweh zuschlägt? Kein Problem, denn die Autobahn erreichen Sie in nur 6,08 km. Sie öffnet Ihnen die Tore zu spontanen Wochenendtrips oder dem lang ersehnten Roadtrip.

Stellen Sie sich ein Leben in der Schlesierstraße vor: alles, was Sie benötigen ist so nah und doch haben Sie genug Raum, um zu atmen und sich zu entspannen. Klingt das nicht nach einem Traum? Willkommen in Leipzig Stötteritz, die perfekte Kombination aus Lifestyle und Familienglück!

## Sonstiges:

Da die Wohnung vermietet ist, können wir Ihnen leider keine aktuellen Bilder anbieten. Die Besichtigungstermine werden nach Abstimmung mit den Mietern vereinbart. Wir bitten diesbezüglich um Ihr Verständnis.

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)

\*\*\*\*\*

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Stötteritz
- > 4 Zimmer

- > 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1285



## Objektbilder:



Hausansicht Bild 2



Hausansicht Bild 3



Hof-/ Gartenbereich



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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Stötteritz
- > 4 Zimmer

- > 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1285



Zugang zur Wohnung



Balkon mit Zugang zum Gartenanteil



Wohnungseingangsbereich u. Aufzug



Gartenanteil



Küche Musterwohnung



Masterbad Musterbild

## 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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Stötteritz
- > 4 Zimmer

- > 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1285



Masterbad Musterbild



Wohnen Musterbild



Wohnen Musterbild



Wohnen Musterbild



Wohnen Musterbild



Wohnen Musterbild

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Stötteritz
- > 4 Zimmer

- > 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1285



Wohnen Musterbild



Kellerbereich Fahrradraum



Stuck



Kellerabteil



Stuck Bild 2



Stellplatz im Hof-/ Gartenbereich

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Stötteritz
- > 4 Zimmer

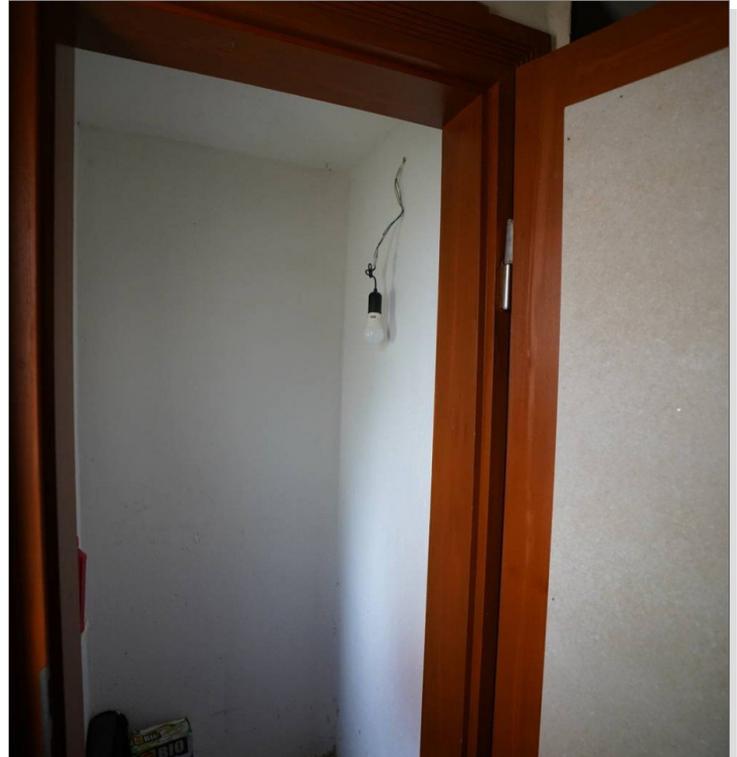
- > 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1285



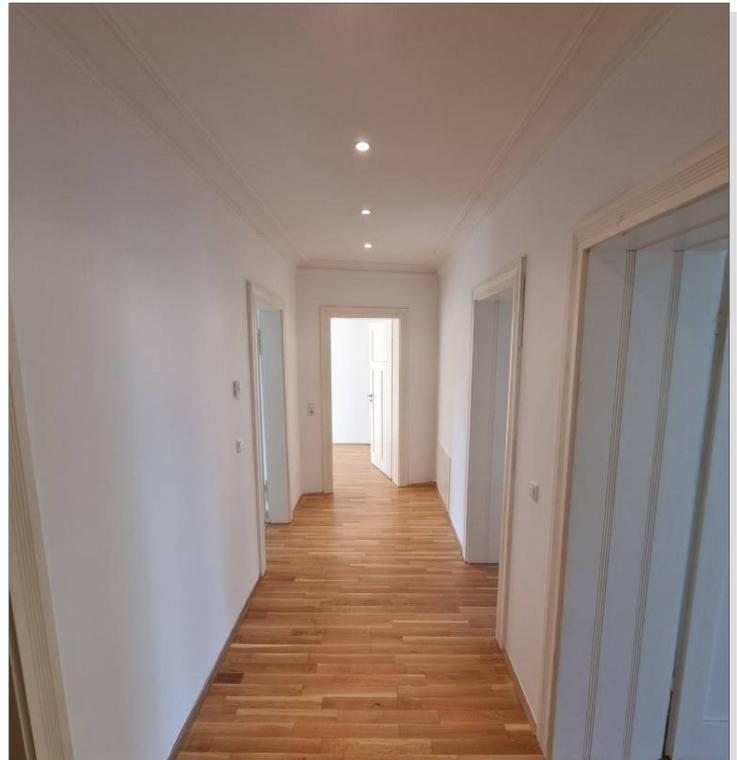
Lageplan



Geolayer Kartenausschnitt



Abstellraum Treppenhaus



Flurbereich Musterbild

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Stötteritz
- > 4 Zimmer

- > 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1285

