EXPOSÉ

LE APIS PEGGY GÜNTHER IMMOBILIEN

ATTRAKTIVE, RUHIG GELEGENE 2-RWG M. GEHOBENER AUSSTATTUNG, EBK U. BALKON IM BELIEBTEN BACHVIERTEL

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04109 Leipzig / Leipzig Zentrum-West

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 62,24 m²

Kaltmiete pro m²: 12,- €

Nebenkosten (ca.): 180,- €

Warmmiete (ca.): 929,- €

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

Kaltmiete € 747,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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 / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04109 Leipzig / Leipzig Zentrum-West, Ferdinand-Lassalle-Strasse 7
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,24 m²
Kaltmiete	747,- €
Kaltmiete pro m²	12,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	929,- €
Kaution	1.494,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Einheit-Nr.	1
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schluesselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollrenoviert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab 01.05.2025
verfügbar ab	01.05.2025

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346

Objektbeschreibung:

Das attraktive Gründerzeithaus befindet sich direkt am begehrten Johannapark, unweit der Leipziger City. Durch das liebevoll sanierte Treppenhaus gelangen Sie in die stylische sowie ruhig gelegene 2-RWG, welche Ihnen eine perfekte Wohlfühloase bietet.

Durch den Flurbereich gelangen Sie links zum Schlafzimmer, in welchem ein Einbauschrank integriert ist. Daneben befindet sich ein Abstellraum/ Hauswirtschaftsraum, in welchem Sie einen Waschmaschinenanschluss vorfinden. Weiterhin gelangen Sie linksseitig zum Wohnzimmer mit angrenzender Küche inkl. einer modernen Einbauküche. Vom Wohnzimmer aus gehen Sie auf den großzügig geschnittenen Westbalkon. Hier können Sie entspannen sowie mit Freunden den Tag ausklingen lassen. Vom Flur aus geradezu kommen Sie in das schicke Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Wanne, Waschtisch, Spiegel, Handtuchheizkörper sowie einem WC.

Nicht nur die Immobilie an sich strahlt einen unwiderstehlichen Charme aus, sondern auch die Lage im exklusiven Bachviertel, welches seine Prägung durch die gründerzeitlich geprägte Baukunst erhielt. Das Bachviertel ist ein historisch und kulturell bedeutsames Areal und zählt zu Recht zu den besterhaltenen Stadterweiterungsgebieten Leipzigs. Im Herzen von Leipzig, eingebettet aber dennoch mit zentraler Lage, lässt es sich hier fantastisch wohnen.

Ausstattung:

- stylische 2-RWG im EG Hochparterre
- Parkett-/ Fliesenboden
- Gaszentralheizung
- Küche inkl. Einbauküche
- Tageslichtbad inkl. Wanne, WC, Waschtisch, Spiegel, Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenraum
- Balkon (Westausrichtung)
- Kellerabteil
- Fahrradraum

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, daher ist kein Energieausweis notwendig.

Lagebeschreibung:

Die wunderschöne Immobilie befindet sich in der beliebten Ferdinand-Lassalle-Straße 7 im beliebten "Bachviertel" anfangs als "Viertel am Johannapark" bekannt. Es ist ein gründerzeitlich geprägtes Wohnviertel in der äußeren Leipziger Westvorstadt.

Der Standort ist nicht nur für den Alltag prädestiniert, sondern auch für einen einzigartigen Lebensstil. Das Stadtzentrum liegt in einem angenehmen Fußweg von etwa 1.42 Kilometern, ideal für diejenigen, die gerne einen schönen morgendlichen Spaziergang ins Büro oder zu diversen Shoppingmöglichkeiten unternehmen. Die Lage dieser Immobilie ist auch hervorragend für Pendler geeignet, da die Autobahn nur ca. 8.17 Kilometer entfernt ist. Somit sind Fahrten in andere Städte oder Bundesländer problemlos und schnell möglich. Dabei müssen Sie sich nicht in den städtischen Verkehrschaos verwickeln, denn von hier aus sind Sie schnell auf der Bundesstraße und schließlich auf der Autobahn. Für Familien mit Kindern ist diese Immobilie ein wahrer Schatz. Nur etwa 0.34 Kilometer entfernt, befindet sich der nächste Kindergarten, ein Ort, an dem Ihre Kinder spielend das Leben kennenlernen, während Sie sich auf Ihre Arbeit konzentrieren oder einfach nur etwas Zeit für sich selbst genießen. Die Grundschule und das Gymnasium sind ebenfalls in außerordentlich praktischen Entfernungen von ungefähr 0.33 bzw. 0.61 Kilometern zu erreichen. Dies erleichtert nicht nur den Schulweg Ihrer Kinder, sondern bietet auch eine erstklassige Bildungsmöglichkeit in direkter Nachbarschaft. Obwohl wir uns hier im Zentrum-West von Leipzig befinden, ist die Umgebung nicht ausschließlich städtisch. Tatsächlich bietet die Gegend eine ausgezeichnete Balance zwischen dem pulsierenden Stadtleben und ruhigen, grünen Orten zum Entspannen. Es gibt eine Vielzahl von Parks, Spielflächen und Grünflächen in der Nähe, die ideal sind, um an einem sonnigen Tag mit der Familie zu picknicken oder einfach nur die Ruhe der Natur zu genießen. Die schönen Parkanlagen und renaturierte Flächen laden zu Spaziergängen und Sportaktivitäten ein. Nicht zuletzt bietet die Ferdinand-Lassalle-Straße alles, was Sie für das alltägliche Leben benötigen könnten. In unmittelbarer Nähe der Immobilie finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken. Auch verschiedene Restaurants mit einer breiten Palette an kulinarischen Angeboten sowie gemütliche Cafés für die kleinen Auszeiten im Alltag sind in der Nähe verfügbar. Kurz gesagt, diese Immobilie befindet sich an einem Ort, der eine einzigartige Kombination aus urbanem Leben und natürlicher Ruhe bietet. Hier können Sie das pulsierende Stadtzentrum genießen und zugleich in Ihrer eigenen kleinen Oase der Ruhe entspannen. Diese Lage ist perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten haben möchten.

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!

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

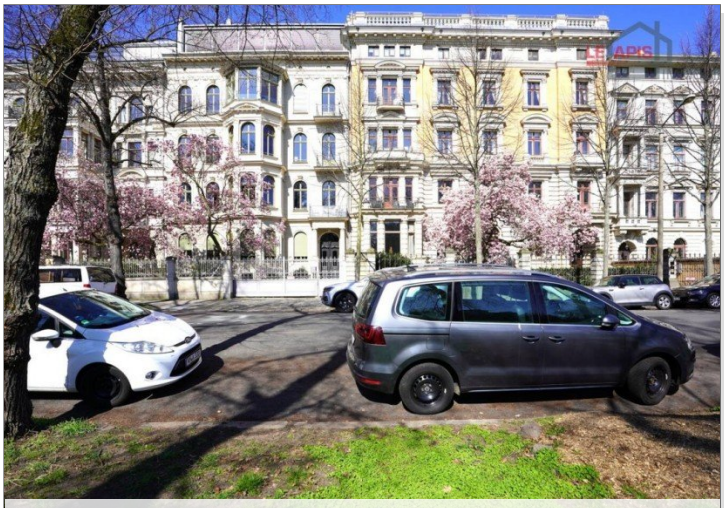
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346

Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de

****

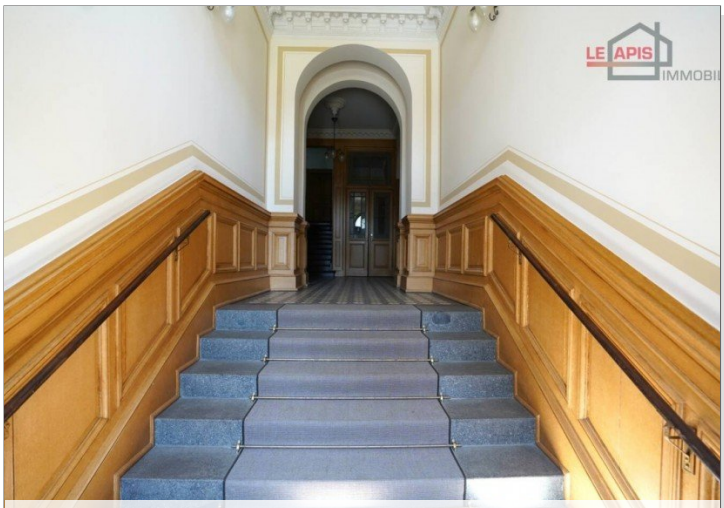
Objektbilder:



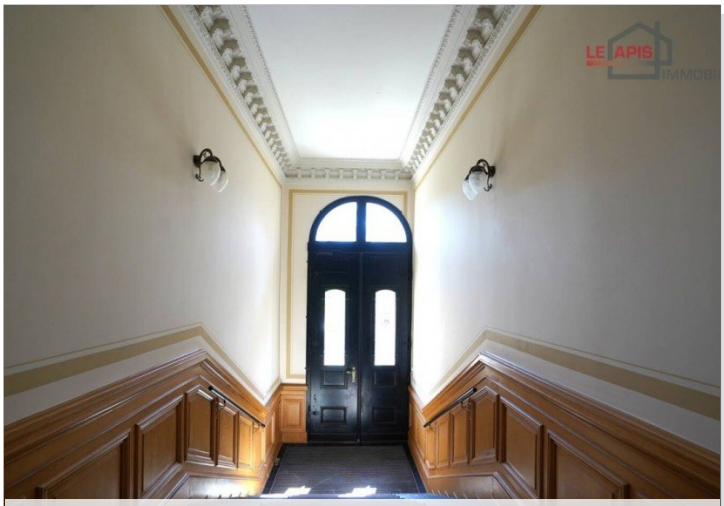
Hausansicht vorn

Zugang zum Haus

Hauseingangsbereich



Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenhaus Eingangsbereich Bild 2

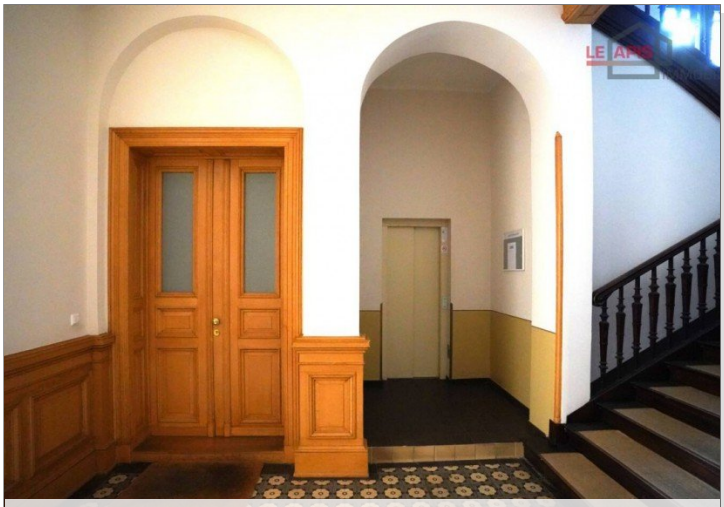
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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 / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346

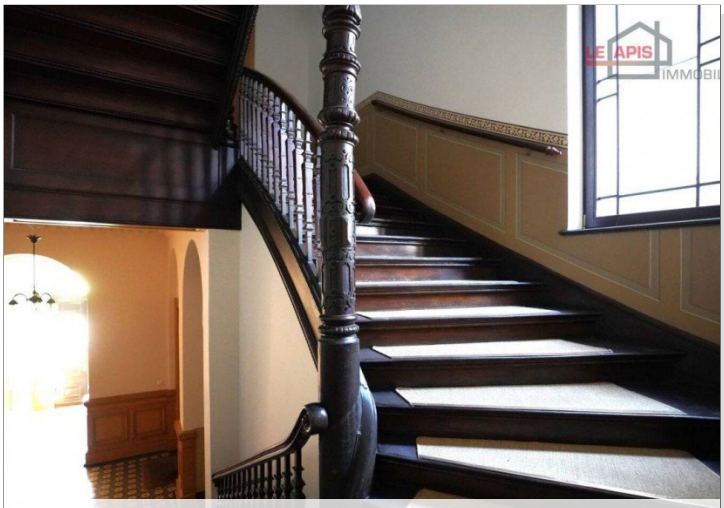


Treppenhaus Zugang zur Whg. Treppe rechts

Wohnungseingangsbereich

Aufzug im Treppenahaus

Flurbereich



Treppenhaus Sicht Ausgang Wohnung

Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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 / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346

Schlafzimmer Bild 2

Wohnzimmer inkl. angrenzender Küche m. EBK

Schlafzimmer Bild 3

Balkon am Wohnzimmer

Wohnzimmer

Balkon am Wohnzimmer Bild 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

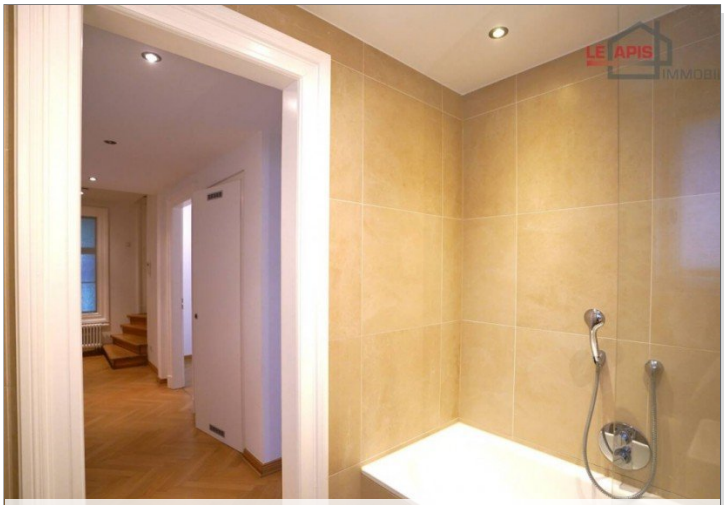
LE APIS Immobilien

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 / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346

EBK



Tageslichtbad Bild 2

EBK Bild 2

Kellerbereich

Tageslichtbad inkl. Wanne, WC, Waschtisch

Kellerbereich Bild 2

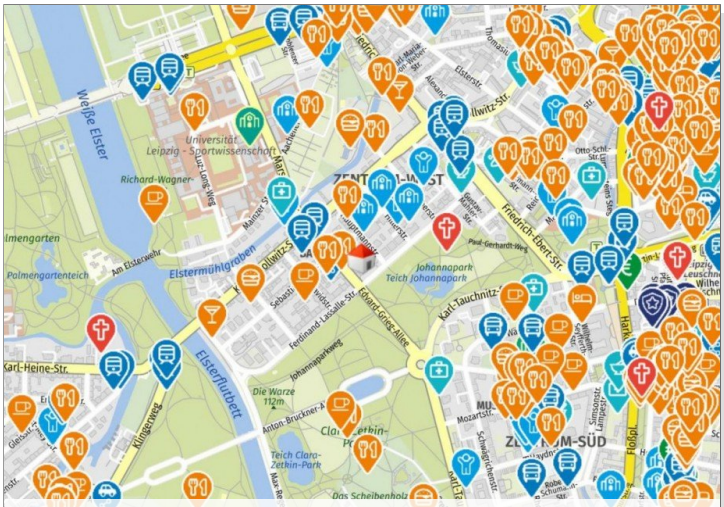
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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

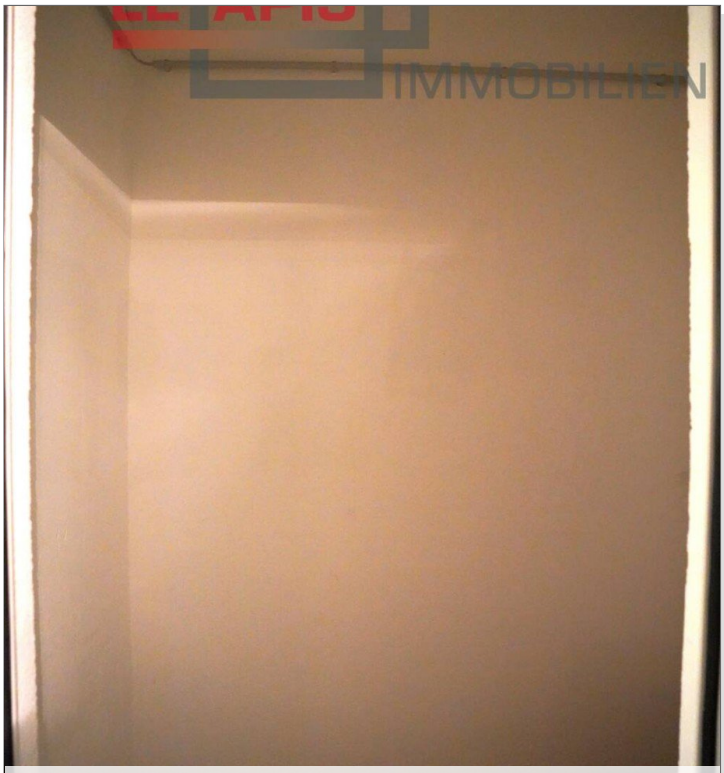
> Erdgeschosswohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346



Geolyzer Kartenausschnitt

EBK Bild 3

Waschmaschinenraum

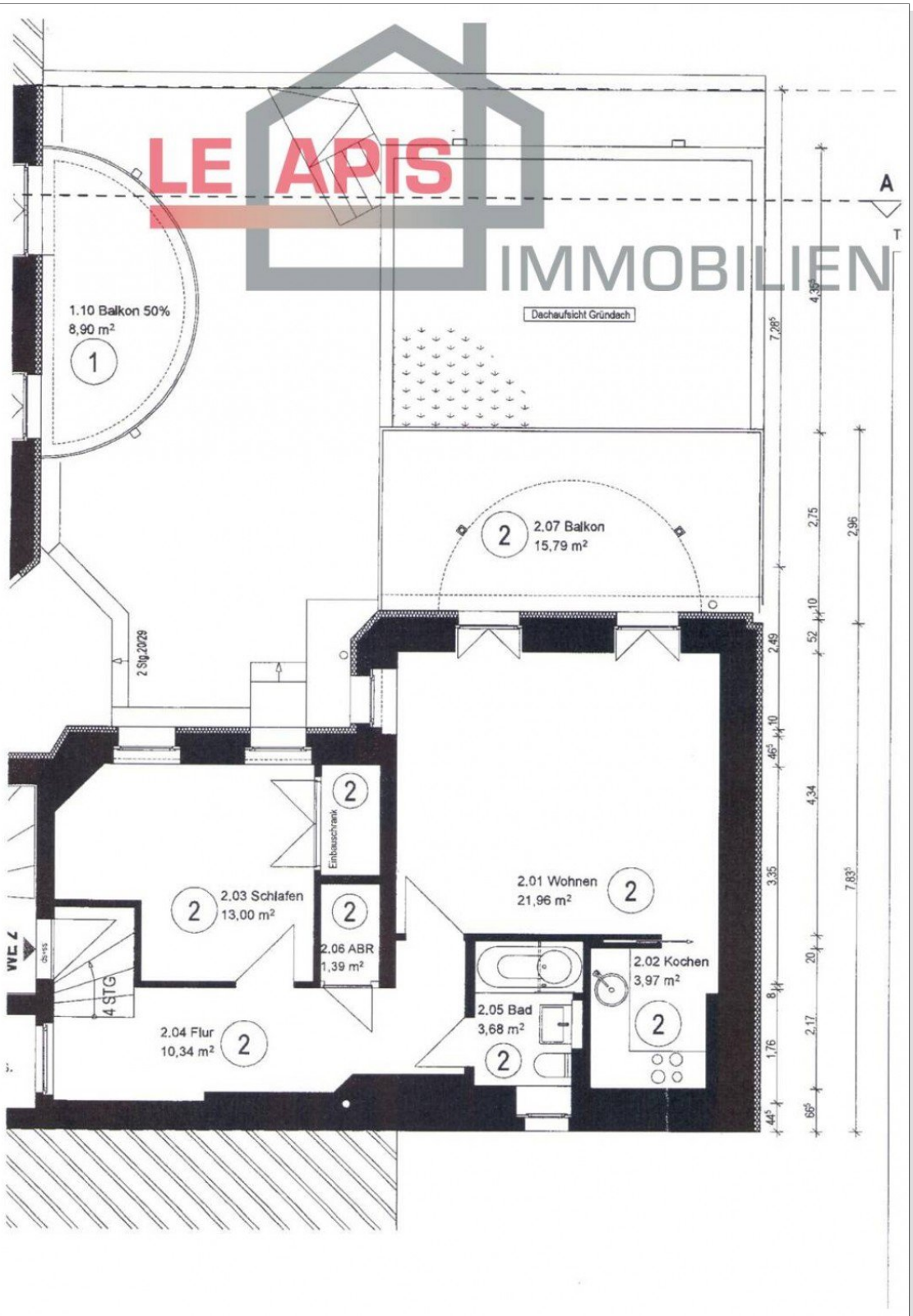

Kellerabteil Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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 / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346



Grundriss WE2

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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 / Leipzig Zentrum-West
> 2 Zimmer
> 62,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1346

Ansprechpartner:

Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070
Mobil: 004915254250755
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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2025