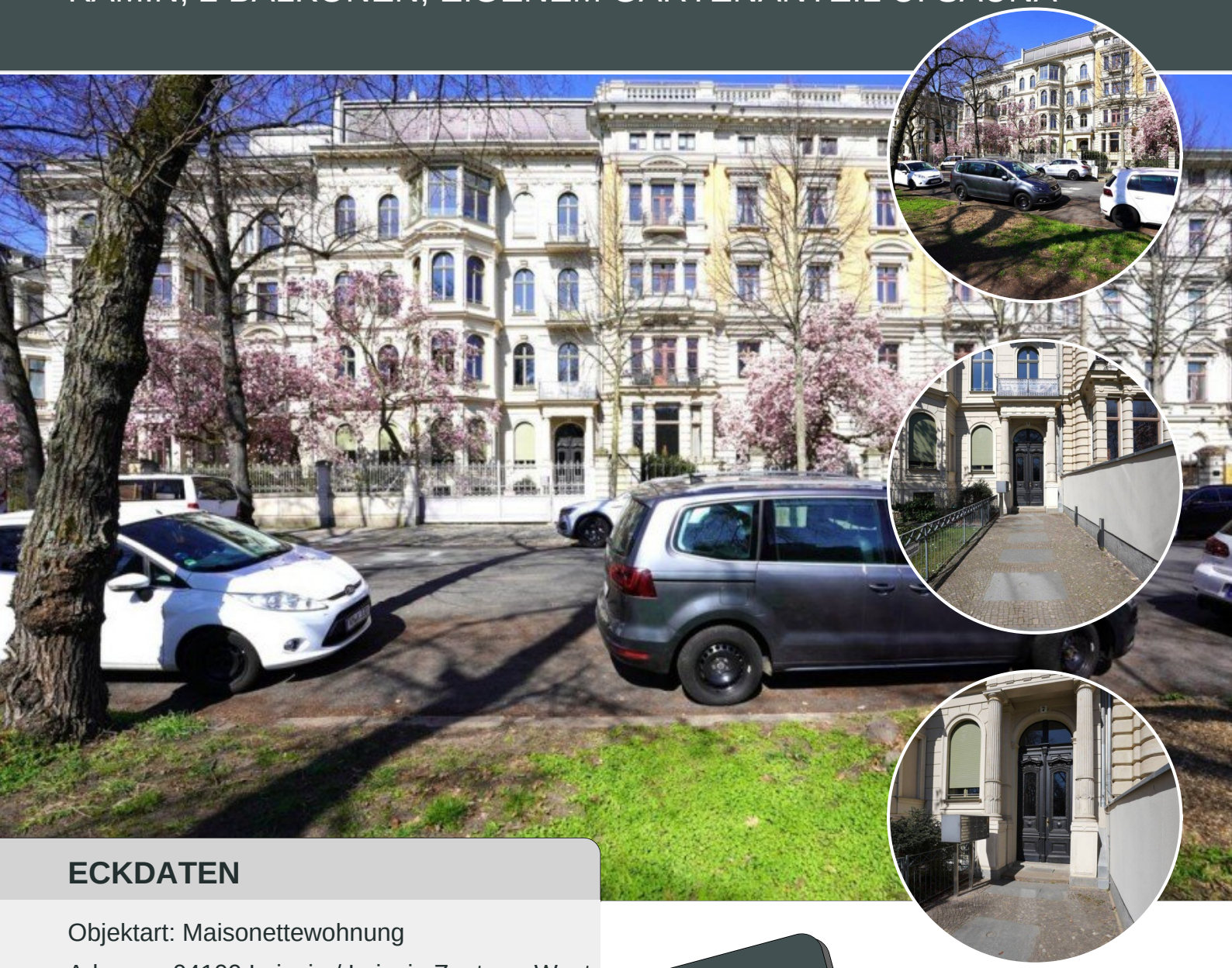
EXPOSÉ

LE APIS PEGGY GÜNTHER IMMOBILIEN

EXTRAVAGANTE 4-RWG M. GEHOBENER AUSSTATTUNG, EBK, KAMIN, 2 BALKONEN, EIGENEM GARTENANTEIL U. SAUNA



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 04109 Leipzig / Leipzig Zentrum-West

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 245,25 m²

Kaltmiete pro m²: 12,- €

Nebenkosten (ca.): 700,- €

Warmmiete (ca.): 3.643,- €

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

Kaltmiete € 2.943,-

© 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

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	04109 Leipzig / Leipzig Zentrum-West, Ferdinand-Lassalle-Strasse 7
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	245,25 m²
Kaltmiete	2.943,- €
Kaltmiete pro m²	12,- €
Nebenkosten (ca.)	700,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	3.643,- €
Kaution	5.886,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Einheit-Nr.	Sout./ EG Li.
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Sauna	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schluesselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollrenoviert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

Objektbeschreibung:

Das attraktive Gründerzeithaus befindet sich im beliebten Leipziger Bachviertel. Durch das liebevoll sanierte Treppenhaus gelangen Sie in die extravagante sowie im gehobenen Stil gestaltete Maisonette Wohnung, welche sich über zwei Etagen (Souterrain/ Hochparterre) erstreckt. Dieses extravagante Wohn-Refugium verfügt über eine großzügige Fläche von insgesamt 245.25 m². Die Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung, von einer eleganten Einbauküche, über einen romantischen Kamin, bis hin zu zwei einladenden Balkonen. Doch das ist längst nicht alles. Ergänzt wird dieses städtische Paradies durch ein eigenes Gartenanteil. Hier können Sie sich nach einem stressigen Tag privat zurückziehen, ein Buch lesen oder ein Glas Wein genießen. Wohlige Wärme und tief entspannende Wellness Momente verspricht zudem die im Souterrain integrierte Sauna inkl. Ruheraum, welche für stimmungsvolle Abende und Regeneration sorgt. Angrenzend finden Sie eine Dusche sowie einen Umkleideraum.

Weiterhin verfügt die faszinierende Immobilie über vier Räume, darunter befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Kaminzimmer, zwei komfortable Schlafzimmer, die zu Ruhe und Träumerei einladen, sowie zwei modern ausgestattete Tageslichtbäder.

Sowohl Familien als auch Paaren und Singles bietet diese großzügig geschnittene Wohnung ausreichend Platz sich zu entfalten.

Nicht nur die Immobilie an sich strahlt einen unwiderstehlichen Charme aus, sondern auch die Lage im exklusiven Bachviertel, welches ehemals als "Viertel am Johannapark" bekannt war und 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:

- extravagante Maisonette-4-RWG im EG Hochparterre/ Souterrain
- Parkett-/ Fliesenboden
- Fußbodenheizung im Souterrain
- im Souterrain finden Sie:
 * Hobbyraum
 * Abstellraum
 * Sauna
 * Ruheraum
 * Umkleide/ Dusche
 * Tageslichtbad inkl. Wanne, WC, Waschtisch u. WM-Anschluss
 * Zugang zum Kellerbereich
 * Kellerabteil

- im Erdgeschoss finden Sie:
 * Küche inkl. EBK
 * 4 lichtdurchflutete Zimmer mit Stuckdecken
 * Tageslichtbad inkl. Dusche, Wanne, Waschtisch
 * Hauswirtschaftsraum inkl. WM-Anschluss
 * Gäste-WC inkl. Waschtisch
 * 2 Balkone (Süd- / Nordausrichtung)
 * Gartenanteil vom Wohnzimmer aus begehbar

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

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

****

Objektbilder:

DSC01200

DSC01202

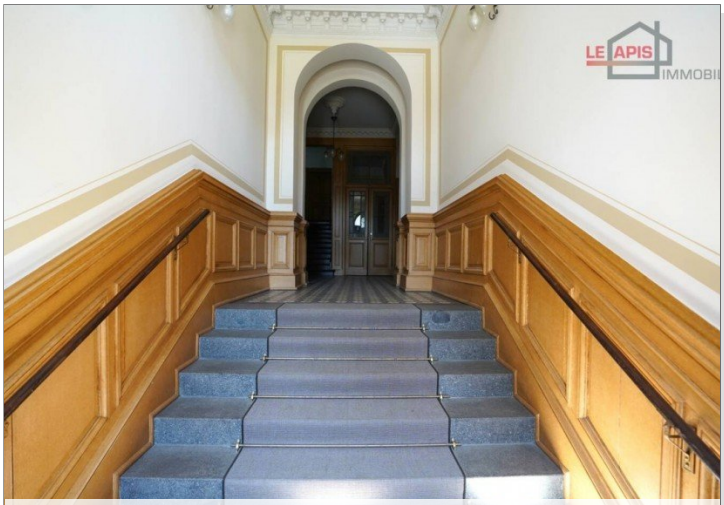
DSC01203

DSC01204

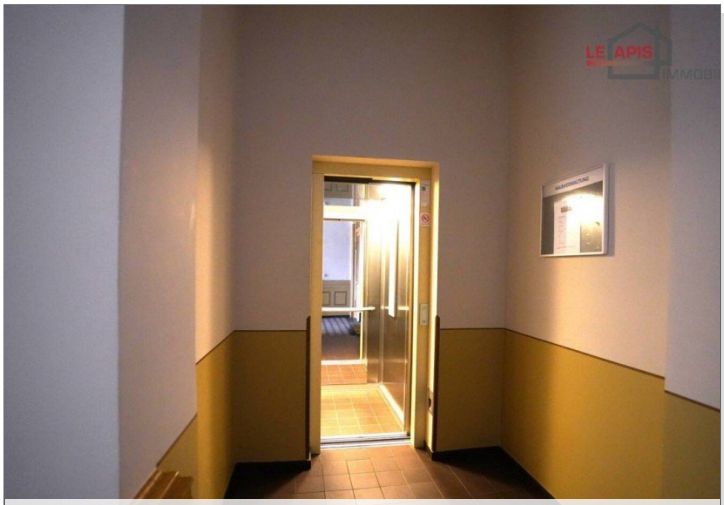
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

Eckdaten

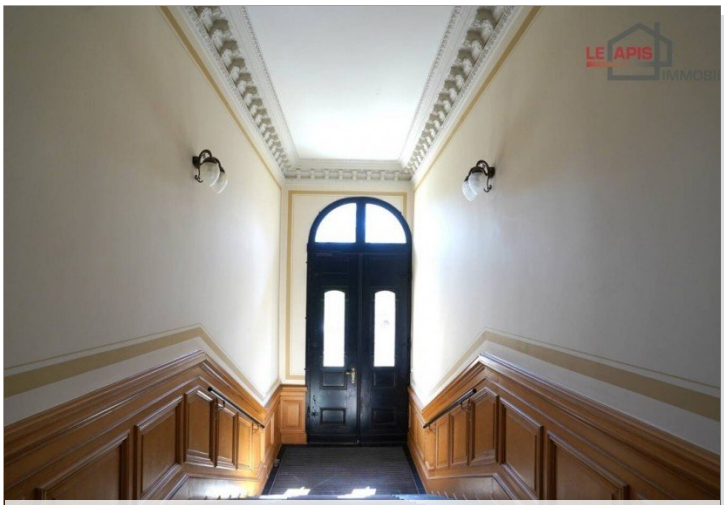
> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345



DSC01206

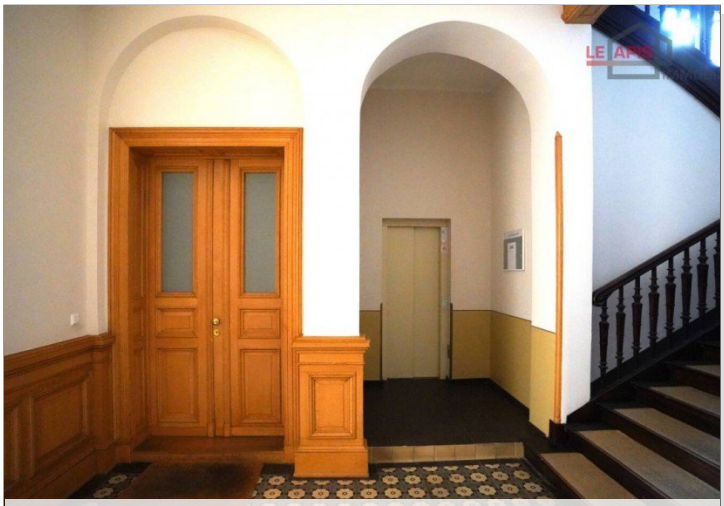


DSC01211



DSC01207

DSC01212



DSC01208

DSC01213

© 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

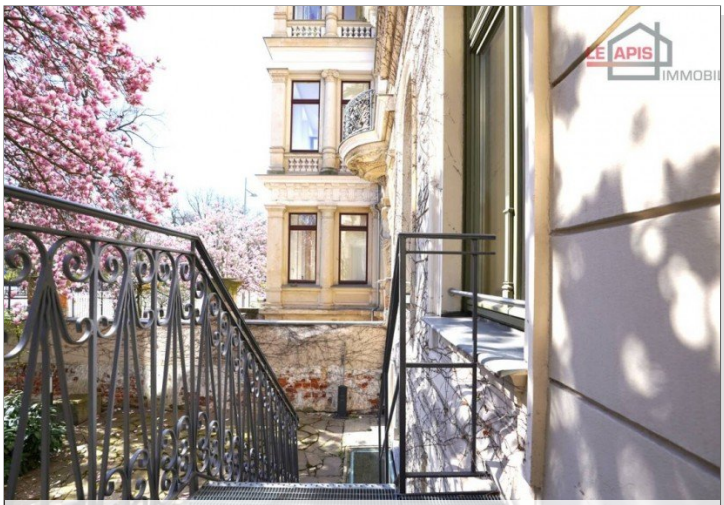
Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

DSC01214

DSC01218

DSC01216



DSC01219

DSC01217

DSC01220

© 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

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

DSC01221

DSC01225

DSC01222

DSC01226

DSC01223

DSC01227

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

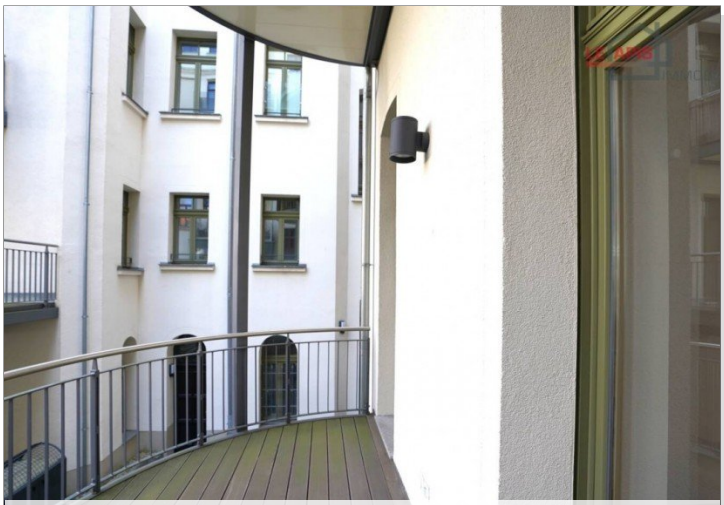
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

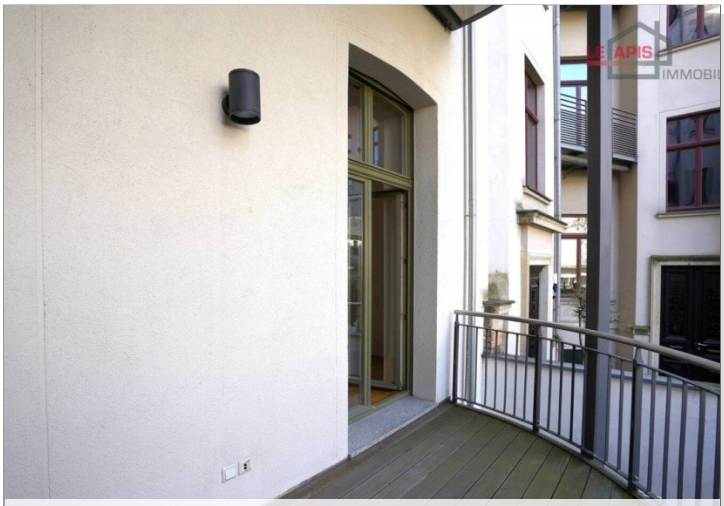
DSC01228

DSC01231



DSC01229

DSC01232



DSC01230

DSC01233

© 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

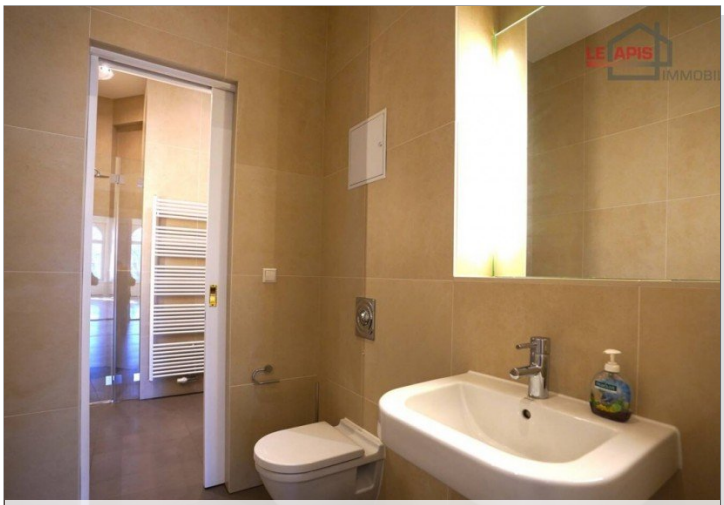
Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

DSC01234

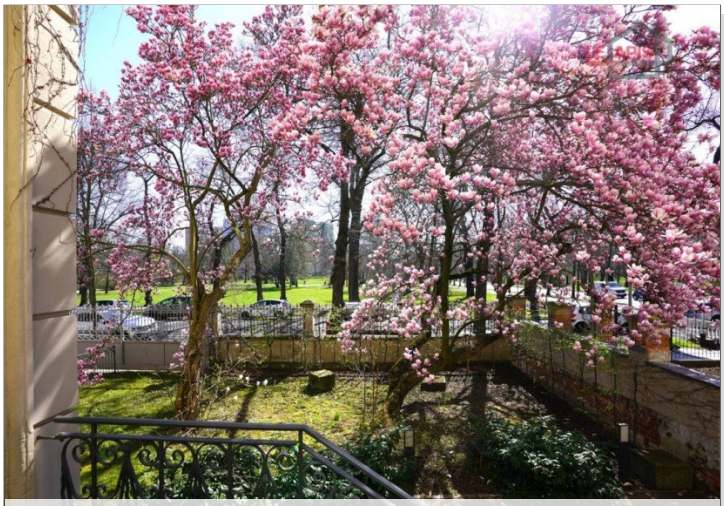
DSC01241

DSC01238



DSC01242

DSC01239



DSC01243

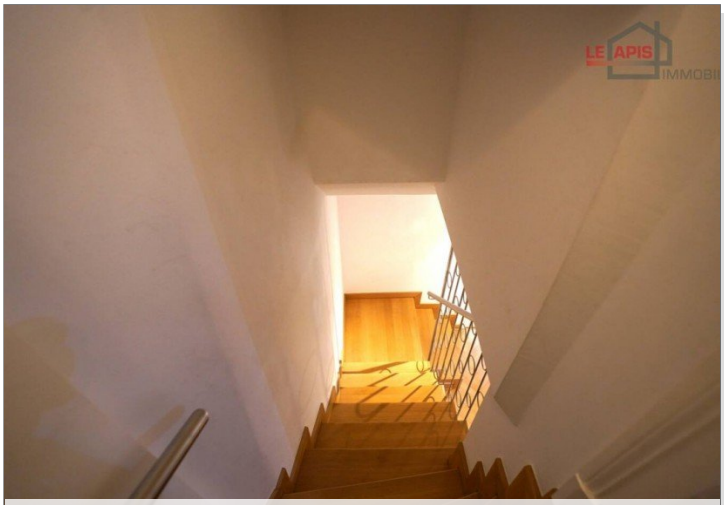
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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

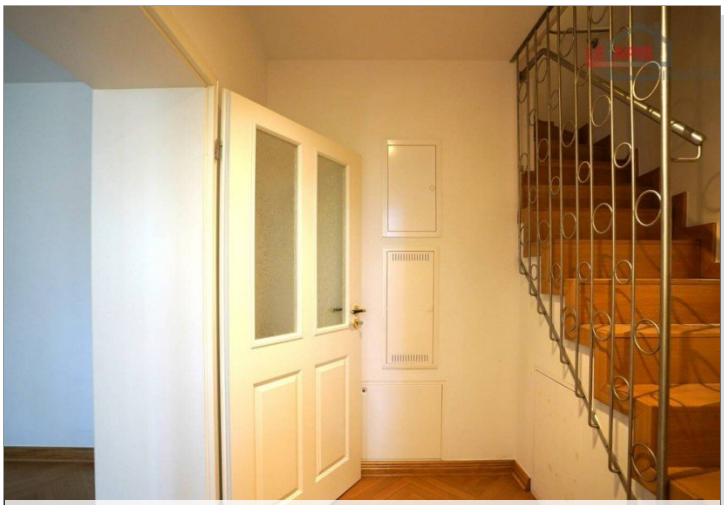
Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345



DSC01244

DSC01247



DSC01245

DSC01248

DSC01246

DSC01249

© 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

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

DSC01250

DSC01253

DSC01251

DSC01254

DSC01252

DSC01255

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

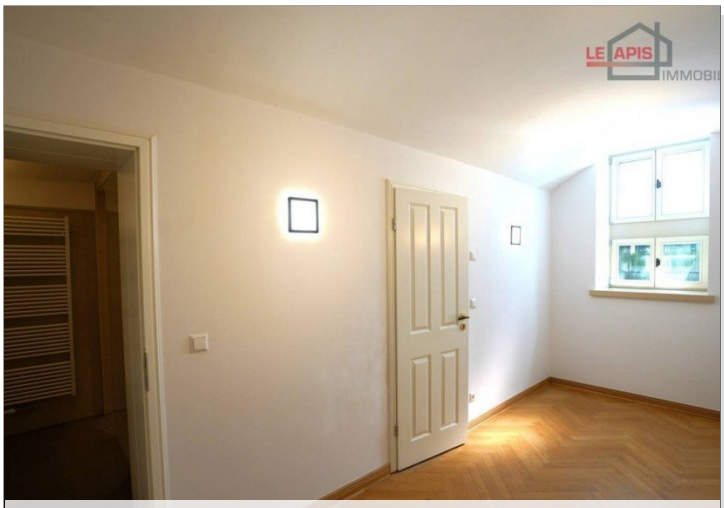
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

DSC01256

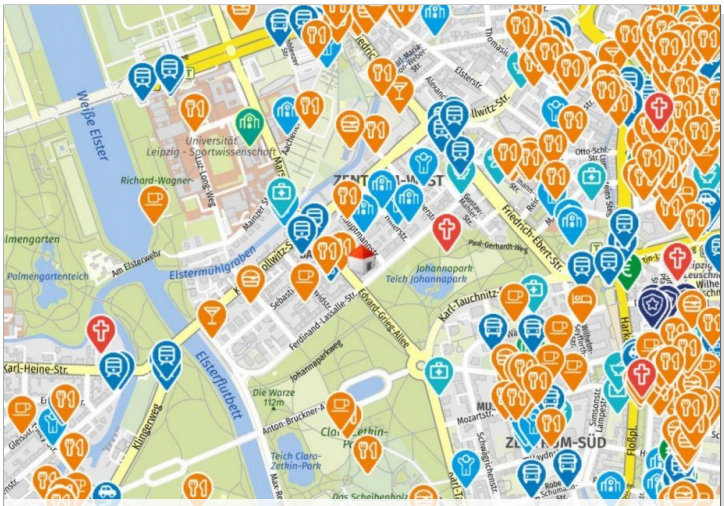
DSC01260



DSC01258

DSC01262

DSC01259



Geolyzer Kartenausschnitt

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

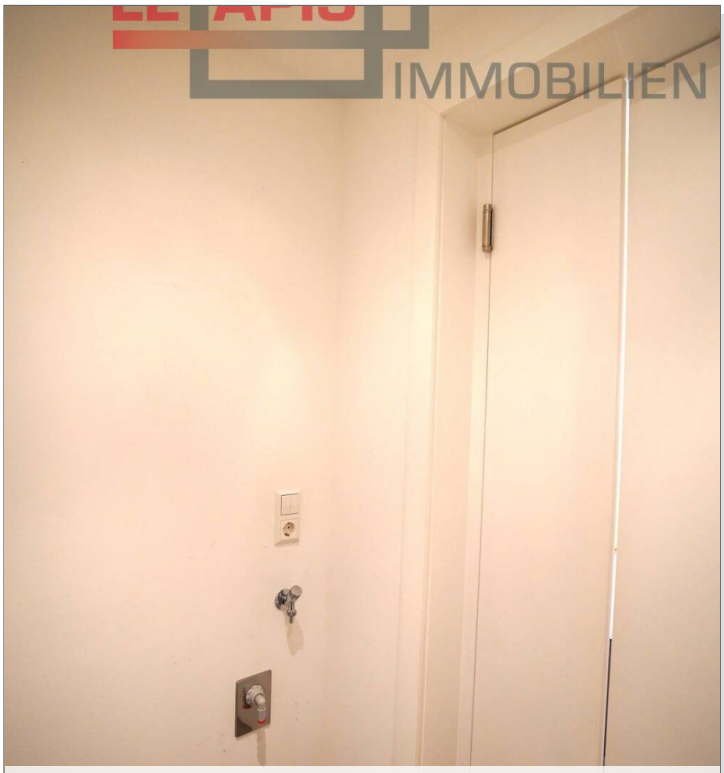
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

DSC01236

DSC01240



DSC01237

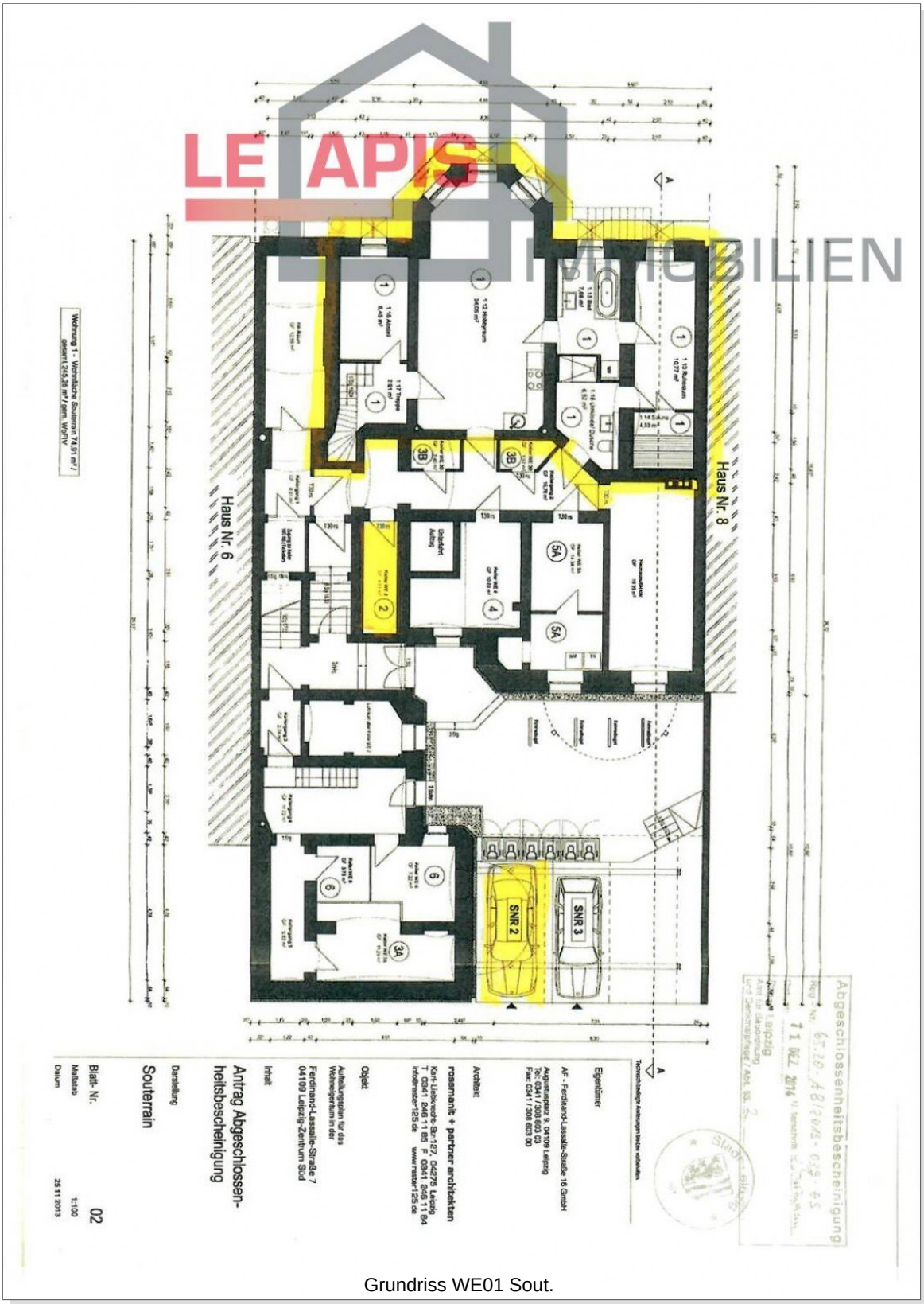
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345



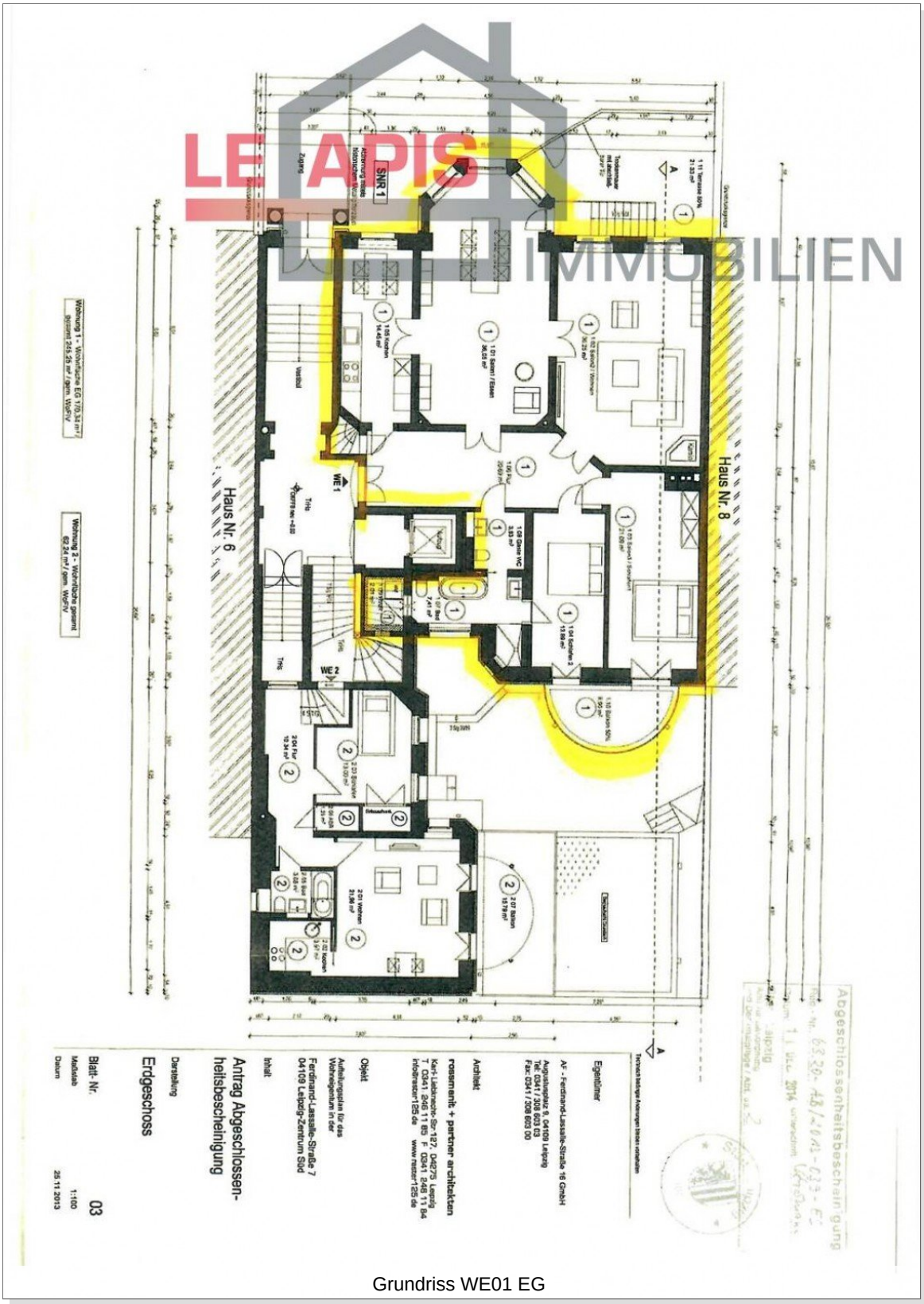
Grundriss WE01 Sout.

© 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

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345



Grundriss WE01 EG

© 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

> Maisonettewohnung
> Leipzig / Leipzig Zentrum-West
> 4 Zimmer
> 245,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1345

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