

EXPOSÉ

GEMÜTLICHE, HELLE 2-RWG M. EBK U. BALKON IN
BELIEBTER, GRÜNER LAGE V. LEIPZIG-LINDENTHAL



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04158 Leipzig / Lindenthal
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 55 m²
Kaltmiete pro m²: 9,09 €
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 650,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 500,-**

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 / Lindenthal
 > 2 Zimmer

> 55 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1328



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04158 Leipzig / Lindenthal, An der Windmühle 87
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55 m ²
Kaltmiete	500,- €
Kaltmiete pro m ²	9,09 €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	650,- €
Kaution	1.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	91,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-04-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE06
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche

Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 01.04.2025
verfügbar ab	01.04.2025

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Lindenthal
- > 2 Zimmer

- > 55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1328



Objektbeschreibung:

Das attraktive Mehrfamilienhaus (Neubau) befindet sich in einer beliebten sowie ruhigen Wohnlage von Leipzig-Lindenthal.

Die helle, gemütliche 2-RWG ist mit gepflegtem Teppich-/ Fliesenboden, einem Bad inkl. Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss, einer Küche inkl. Einbauküche sowie einem großzügigen Balkon ausgestattet.

Im Kellerbereich befindet sich das zur Wohnung gehörende Kellerabteil sowie ein Trockenraum.

Ausstattung:

- helle 2-RWG
- Bodenbeläge: Fliesen-/ Teppichboden (gepflegt)
- Bad inkl. Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss
- Balkon
- Einbauküche
- Trockenraum im Kellerbereich
- Stellplatzoption für PKW (Der zur Wohnung gehörende TG-Stellplatz ist derzeit fremd vermietet, kann jedoch bei Bedarf gekündigt bzw. von dem neuen Mieter angemietet werden (gegen entsprechende mtl. Stellplatzmiete).

Leider konnten wir noch keine professionellen Bilder der Immobilie fertigen bzw. sind dies die Bilder, welche uns der Wohnungseigentümer zur Verfügung gestellt hat. Wir bitten diesbezüglich um Ihr Verständnis.

Lagebeschreibung:

Lindenthal ist ein Stadtteil im Nordwesten von Leipzig. Der Ortsteil umfasst die beiden Gemarkungen Breitenfeld und Lindenthal (mit den beiden alten Ortskernen) und entstand zum 1. Januar 1999 durch Eingemeindung der Gemeinde Lindenthal in die Stadt Leipzig. Lindenthal liegt im Nordwesten von Leipzig. Die Ortsflur wird vom Lindenthaler Wasser (Rietschke) durchflossen.

Im Berliner Bezirk Zehlendorf ist eine Hauptverkehrsstraße "Lindenthaler Allee" benannt worden, die in direkter Himmelsrichtung vom Berliner Stadtzentrum nach Lindenthal zeigt. Angrenzende Stadtteile sind Wiederitzsch, Möckern, Wahren, und Lützschena-Stahmeln. Im Norden grenzt mit Radefeld ein Stadtteil von Schkeuditz an Lindenthal.

Nördlich der Lindenthaler Ortslage stellt der Tannenwald (tatsächlich ein Laubwald) ein im Leipziger Norden seltenes zusammenhängendes Waldgebiet dar. Nach jahrzehntelanger Nutzung des Waldes und der Flächen westlich davon als Exerzierplatz durch die NVA ist heute Ruhe eingekehrt. Die Bewahrung des Waldes als Vogelschutzgebiet war vorgesehen. Ein geplanter Radweg südlich des Waldes auf der Strecke der Alten Salzstraße soll das Gebiet weiter zur Naherholung erschließen. Die im Süden angrenzende ehemalige Deponie wurde saniert und ein

Aussichtspunkt eingerichtet.

Über die ASt Leipzig-Nord ist Lindenthal gut an die A 14 angeschlossen. Die Buslinien 87, 88 und 90 der LVB verbinden Lindenthal mit dem Rest Leipzigs. Im 20. Jahrhundert wiederholt diskutierte Pläne zur Anbindung Lindenthals an das Leipziger Straßennetz über Wahren oder Gohlis kamen nicht zur Ausführung, die Verlängerung der Linie 4 von der Endstelle Gohlis, Landsberger Straße wird aber weiterhin im Flächennutzungsplan freigehalten. Die nächstgelegene S-Bahn-Station befindet sich nur unweit der südlichen Ortsgrenze in Wahren und wird von der Linie S 3 der S-Bahn Mitteldeutschland im Halbstundentakt bedient. Sie stellt eine schnelle, umsteigefreie Verbindung in die Leipziger Innenstadt, zu den Hauptbahnhöfen von Leipzig und Halle, sowie ins südliche Leipziger Umland bis nach Geithain dar.

Die Verkehrsbelastung im Ort ist durch den Aus- und Umbau der Staatsstraße 1 (Louise-Otto-Peters-Allee) von Möckern zur ASt Leipzig-Nord östlich von Lindenthal zurückgegangen. In Kombination mit der B6n (Travniker Straße) existiert nun eine Umgehung für den Ort. (Quellenangabe WIKIPEDIA)

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Dieses Objekt ist derzeit noch vermietet. Daher können wir Ihnen leider keine aktuellen Bilder anbieten. Wir bitten hierbei 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

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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Lindenthal
- > 2 Zimmer

- > 55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1328



Hausansicht hinten



Bad (Referenzbild)



Treppenhaus



Bad Bild 2



Treppenhaus



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Lindenthal
- > 2 Zimmer

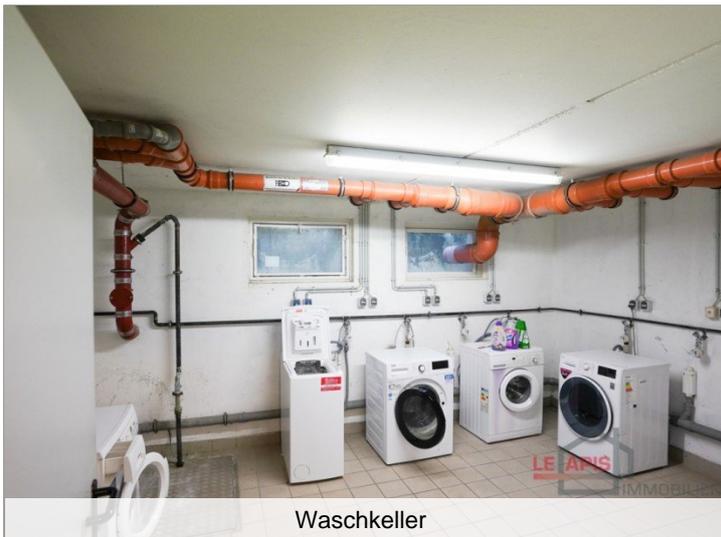
- > 55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1328



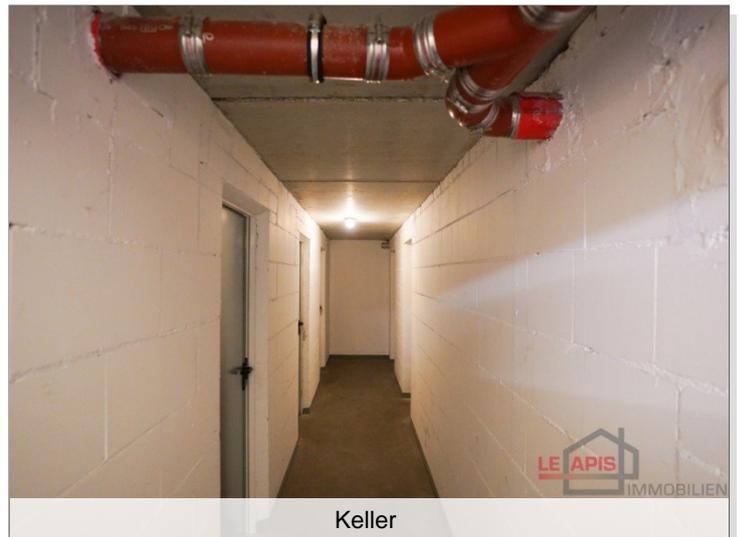
Wohnzimmer



Kellerabteil (Referenzbild)



Waschkeller



Keller



Aussicht Balkon am WZ



Keller Bild 2

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 / Lindenthal
- > 2 Zimmer

- > 55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1328



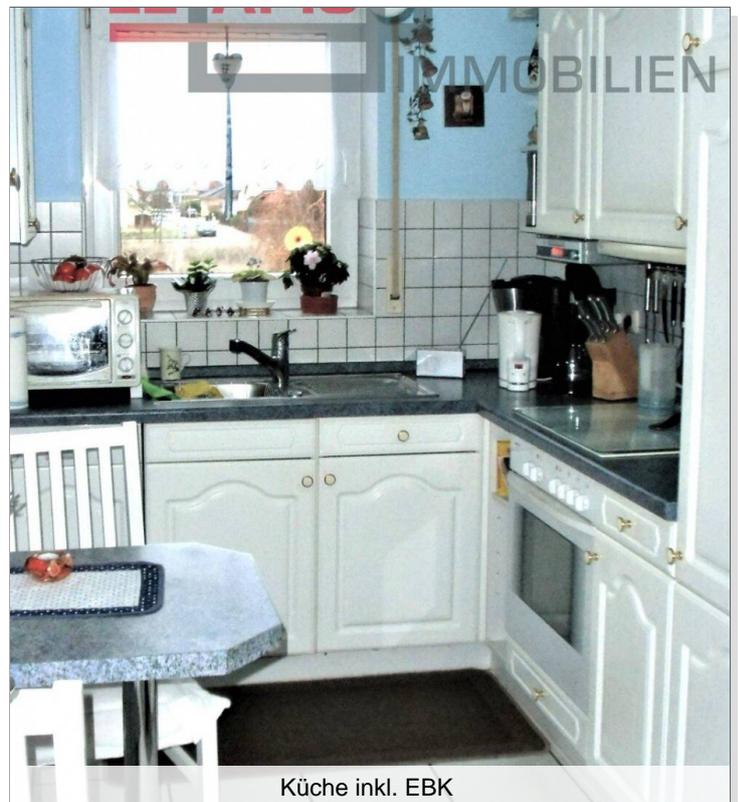
Eingangsbereich



Bad



Eingangsbereich Wohnung



Küche inkl. EBK

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 / Lindenthal
- > 2 Zimmer

- > 55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1328

