

EXPOSÉ

+++GEMÜTLICHE, HELLE 2-RWG MIT OFF. WOHNKÜCHE INKL. EBK, AUFZUG U. BALKON NAHE DEM COSPUDENER SEE+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04249 Leipzig
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 62,10 m²
Kaltmiete pro m²: 9,50 €
Nebenkosten (ca.): 230,- €
Warmmiete (ca.): 819,- €
Etage: 4

**Kaltmiete
€ 589,-**

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 2 Zimmer

> 62,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1331



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04249 Leipzig - Großzschocher, Bismarckstr. 33
Baujahr	1993
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,10 m ²
Kaltmiete	589,- €
Kaltmiete pro m ²	9,50 €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	819,- €
Kautions	1.178,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	87,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	89
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
möbliert	teil möbliert

Ausstattung	STANDARD
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabelkanäle	ja
Seniorengerecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab 01.02.2025
verfügbar ab	01.02.2025

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1331



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Stadtteil Großzschocher in Leipzig! Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62,10 m² befindet sich in einem massiv gebauten Haus aus dem Jahr 1993 und erstreckt sich über insgesamt fünf Etagen. Sie können sich auf zwei helle Zimmer, einem innenliegenden Bad sowie eine offene Küche freuen, welche mit Laminat und Fliesen ausgestattet sind.

Das Herzstück dieser Wohnung ist die offene Küche mit einer schicken Einbauküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und zu geselligen Kochabenden einlädt. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte, während das attraktive Badezimmer alles bietet, was Sie für Ihr tägliches Wohlbefinden benötigen.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Balkon mit grünem Ausblick, der sich perfekt für entspannte Abende oder das Genießen eines Frühstücks im Freien eignet.

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil, der sich im Treppenhaus befindliche Aufzug und die Möglichkeit zur Gartennutzung runden das tolle Wohnungsangebot ab und bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage in Leipzig-Großzschocher, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bietet.

Verfügbar ab dem 1. Februar 2025, eignet sich diese Wohnung ideal für Einzelpersonen oder Paare, die den Komfort eines modernen Heimathafens in einer aufstrebenden urbanen Umgebung suchen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Ausstattung:

- gemütliche, helle 2-RWG im 4.OG links
- Fliesenboden im Küchenbereich
- Laminatboden in den Wohnräumen
- offene Küche inkl. Einbauküche, neuem Kühlschrank mit Gefrierfach, neuer Spülmaschine (Bauknecht) und neuem Herd (Grundig)
- innenliegendes Bad mit Wanne inkl. Duschabtrennung aus Glas, WC, Waschtisch, Spiegelschrank und Waschmaschine
- Balkon (Zugang vom Wohnzimmer)
- Aufzug
- Kellerabteil

Lagebeschreibung:

Großzschocher ist ein Stadtteil im Südwesten von Leipzig. Nach dem

Zusammenschluss mit Windorf 1897 entstand die Gemeinde Großzschocher-Windorf, die 1922 Leipzig eingemeindet wurde. Großzschocher liegt an der Weißen Elster. Der administrative Ortsteil Großzschocher, der auch die Stadtteile Lauer, Mark Flickert, Windorf und Teile von Knauthain umfasst, gehört zum Stadtbezirk Südwest.

Das Körnerhaus, das ehemalige Gutsgärtnerhaus, erinnert an den Dichter und Freiheitskämpfer Theodor Körner (1791-1813), der nach seiner Verwundung am 17. Juni 1813 bei Kitzten eine Nacht in dem Haus gepflegt wurde.

Ca. 2 km südlich des Körnerhauses befindet sich in der Elsteraue der Körnerstein.

Anton-Zickmantel-Park. Am Zickmantelschen Mühlgraben zwischen Weißer Elster und Knauthainer Elstermühlgraben gelegen, befanden sich bis 1840 die Kleine Hutweide sowie die Mühlgärten mit Wiesen und Obstbaumbeständen. Diese grenzten an das Mühlgrundstück und erstreckten sich bis zu den Wehren der Weißen Elster. Auf einem Teil des Geländes wurde, vermutlich um 1870, der Mühlpark als private Gartenanlage der Müller-Familie Zickmantel angelegt. Nach Enteignung im Jahr 1945 wurde der Park der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eine großzügige Wasserfläche (Teich mit Insel), geschwungene Wege, hübsche Blickbeziehungen und ein schöner Altbaumbestand (Esskastanie, Tulpenbaum, Silberahorn, Eiche, Buche, Schwarznuss, Ginkgo, u. v. a.) prägen dieses landschaftliche Idyll. Bänke laden zum Verweilen ein.

1904 wurde ein Wasserwerk errichtet, wodurch die Einführung von Hauswasserleitungen möglich wurde. Der in diesem Zusammenhang erbaute 42 Meter hohe Wasserturm ist seitdem das Wahrzeichen von Großzschocher.

In der Umgebung finden sich die Elsteraue als Teil des Leipziger Auwalds und einige künstlich angelegte Seen, welche aus den ehemaligen Braunkohlegruben entstanden sind. Als größtes Gewässer dieser Art ist der Cospudener See zu nennen. Zwischen Windorf und Knautkleeberg erstreckt sich das Naturbad Südwest, eine ehemalige Kiesgrube.

Großzschocher wird von zahlreichen Kleingärten umgeben.

Der Stadtteil war mit dem 1873 an der Bahnstrecke Leipzig-Probstzella eröffneten Bahnhof Leipzig-Großzschocher bis Mitte 2011 umsteigefrei an den öffentlichen Nahverkehr von/nach Leipzig Hauptbahnhof oder bis nach Zeitz-Gera-Saalfeld (Saale) angebunden. Seitdem wird dieser Bahnhof nicht mehr bedient. Der zweite, 1879 eröffnete Bahnhof an der Bahnstrecke Leipzig-Plagwitz-Markkleeberg-Gaschwitz diente zuletzt als Haltepunkt Leipzig-Kleinzschocher für die damalige S-Bahn Leipzig, wurde aber bereits 2002 stillgelegt.

Weiterhin bestehen Verbindungen mit der Straßenbahnlinie 3 sowie den Buslinien 65, 162 und N1 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB). (Quellenangabe WIKIPEDIA)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1331



Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 87.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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:



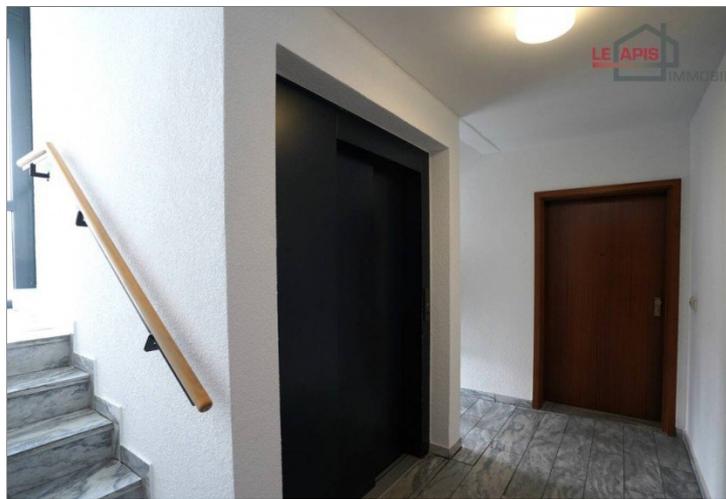
LE APIS Immobilien

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

- > 62,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1331



Treppenhaus-Aufzug-WE-Eingangsbereich



Bad



Flurbereich



Bad Bild 2



Flurbereich Bild 2



Bad Bild 3

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1331



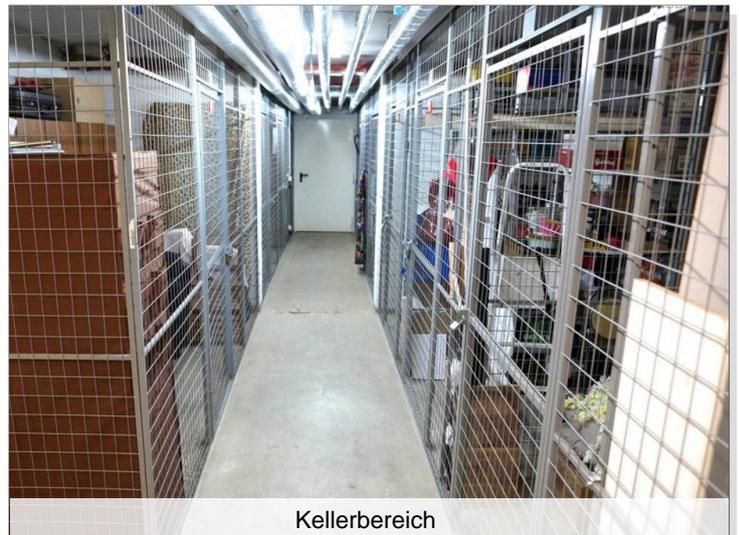
Wohnzimmer mit offener Küche inkl. EBK



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit offener Küche inkl. EBK Bild 2



Kellerbereich



Balkon am Wohnzimmer



Kellerabteil Wohnung

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

- > 62,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1331



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1331

