# EXPOSÉ



+++GERÄUMIGE 3-RWG IM 3.OG MIT LAMINATBÖDEN U.
TAGESLICHTBAD IM BELIEBTEN GRAPHISCHEN VIERTEL+++



Kaltmiete € 1.265,-

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04315 Leipzig

Baujahr: 1880 Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 115 m² Kaltmiete pro m²: 11,- € Nebenkosten (ca.): 400,- €

Warmmiete (ca.): 1.665,- €

Etage: 3

LE APIS Immobilien

Immonia GmbH - immoXXL 2024



# Objekteckdaten:

Objektart		Etagenwohnung
Adresse	04315 Leipzig - Neu Kohlgartenstrasse 2	ustadt-Neuschönefeld, 28
Baujahr		1880
Zimmerzahl		3
Wohnfläche (ca.)		115 m²
Kaltmiete		1.265,- €
Kaltmiete pro m²		11,-€
Nebenkosten (ca.)		400,-€
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten ja		
Warmmiete (ca.)		1.665,- €
Kaution		2.530,-€
Etage		3
Anzahl Etagen		3
Dachform		Satteldach
Bauweise		Massiv
Wesentlicher Energ	Gas	
Energieausweis Ba	ujahr	1880
Einheit-Nr.		WE120-10
Unterkellert		ja
Gartennutzung		ja
Schlafzimmer		2
Badezimmer		1
Bodenbelag		Fliesen, Laminat
Heizung	2	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung		Gas
Ausstattung		STANDARD
Abstellraum		ja
Ausbaustufe		Schluesselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV		ja
Serviceleistungen		Reinigung
Zustand		teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab		ab sofort



### Objektbeschreibung:

Willkommen in Deinem neuen Zuhause im trendigen Leipziger Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld! Diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 1880 verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und wartet nur darauf, von Dir entdeckt zu werden.

Auf großzügigen 115 m² erwartet Dich eine vollständig renovierte Wohnung, die perfekt für junge Familien oder Paare ist. Die Wohnfläche verteilt sich auf 3 Zimmer, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Der Mix aus Laminat- und Fliesenböden sorgt für ein behagliches Wohnambiente, in dem Du Dich sofort wohlfühlen wirst.

Durch die massive Bauweise und die umfassende Renovierung erlebst Du hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Ein weiteres Highlight ist die Gartennutzung, die Deinen Wohntraum komplettiert und entspannte Stunden unter freiem Himmel ermöglicht.

Das Beste daran? Du kannst ab sofort einziehen und Leipzig von seiner besten Seite erleben. Also, worauf wartest Du noch? Mach diesen besonderen Ort zu Deinem neuen Zuhause!

#### Ausstattung:

- lichtdurchflutete 3-RWG im 3.OG
- Tageslichtbad mit Wanne, WM-Anschluss und Waschtisch
- Fliesen-/ Laminatboden
- große Küche
- Kellerabteil
- WE10
- derzeit sind Referenzbilder eingestellt (nach Renovierung neuer Laminatboden u. Wände gemalert)

#### Lagebeschreibung:

Willkommen in Deinem zukünftigen Zuhause in Leipzig, einer Stadt voller Leben und Möglichkeiten! Diese charmante Etagenwohnung liegt in einem lebendigen und aufstrebenden Viertel, das perfekt für junge und junggebliebene Menschen ist. Du wohnst hier nur knapp 1,7 Kilometer vom Herzen der Stadt entfernt - ideal, um all die Vorzüge des urbanen Lebens voll auszukosten.

In unmittelbarer Nähe findest Du alles, was Du für das tägliche Leben brauchst: Einkaufsmöglichkeiten sind nur einen kurzen Spaziergang (0,72 km) entfernt. Solltest Du die Freiheit des Autos bevorzugen, erreichst Du die Autobahn in gut fünf Kilometern.

Das Viertel ist zudem super familienfreundlich: Der nächste Kindergarten ist nur 120 Meter von Deiner Haustür entfernt, und die Grundschule liegt sogar noch näher - nur 80 Meter! Auch für die größeren Kids gibt es praktischerweise ein Gymnasium in nur 800 Meter Entfernung.

Hier lebt es sich entspannt und abwechslungsreich zugleich. Erlebe das Beste aus beiden Welten - die Ruhe einer freundlichen Nachbarschaft und die schnellen Verbindungen zur pulsierenden City. Bereit, Leipzig auf einem neuen Level zu erleben? Dann entdecke hier Dein neues Zuhause!

#### 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:



- > Leipzig
- > 3 Zimmer

> 115 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1325















© Immonia GmbH - immoXXI 202

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325















© Immonia GmbH - immoXXI 200

> 3 Zimmer

> 115 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1325







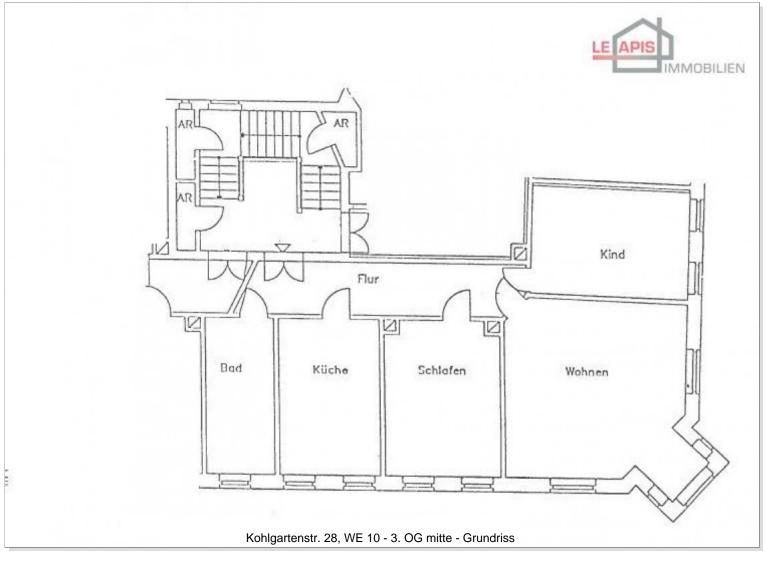
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325









# **Eckdaten**

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1325



## **Ansprechpartner:**



#### Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070 Mobil: 0152 54250755

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:	