

EXPOSÉ

+++SCHICKE, HELLE 3-RWG IN BELIEBTER LAGE VON EILENBURG+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04838 Eilenburg

Baujahr: 1983

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 58,32 m²

Kaufpreis pro m²: 943,07 €

Nebenkosten (ca.): 90,- €

Hausgeld (ca.): 148,89 €

Etage: 4

**Kaufpreis
€ 55.000,-**

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

> Etagenwohnung

> Eilenburg

> 3 Zimmer

> 58,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1297



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04838 Eilenburg, Grenzstraße 32
Baujahr	1983
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	58,32 m ²
Kaufpreis	55.000,- €
Kaufpreis pro m ²	943,07 €
Nebenkosten (ca.)	90,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Hausgeld (ca.)	148,89 €
Etage	4
Anzahl Etagen	4
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	62,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-12-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	113
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Befeuerung	Elektro
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung

Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3000,00 EUR inkl. gesetz. Mehrwertsteuer fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

- > Etagenwohnung
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297



Objektbeschreibung:

Das attraktive Mehrfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Lage der Muldestadt Eilenburg. Die gepflegte Etagenwohnung steht ab sofort zum Kauf bereit und bietet Ihnen komfortables Wohnen auf ca. 58 m² Wohnfläche. Das im Jahr 1983 massiv erbaute sowie gepflegte Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und hebt sich durch seine solide Bauweise hervor.

Die lichtdurchflutete Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss und verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer. Rechts vom Flur befindet sich das Arbeits-/ Kinderzimmer. Daneben geht es über den Flur zum geräumigen Wohnzimmer, an welchem das ruhig gelegene Schlafzimmer angrenzt. Das Tageslichtbad ist funktional mit einer Wanne, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, WC sowie einem Waschtisch ausgestattet.

Diese Wohnung bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, das zusätzlichen Raum für Gäste oder ein Büro benötigt. Der sich im Keller befindene Fahrrad- und Trockenraum sowie das zur Wohnung gehörende Kellerabteil runden das interessante Wohnangebot ab.

Genießen Sie die Vorzüge der Gartennutzung, ideal für entspannte Stunden im Freien oder als Spielfläche für Kinder. Die Ausstattung der Wohnung entspricht der normalen Qualität und ermöglicht Ihnen, Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen.

Mit einem monatlichen Hausgeld von lediglich 148,89 EUR bleiben die Nebenkosten überschaubar. Diese attraktive Immobilie vereint Wohnqualität und wirtschaftliche Aspekte und stellt somit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante Wohnung präsentieren zu dürfen.

Ausstattung:

Die attraktive 3-RWG im 4. Obergeschoss verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- hochwertiger Designbelag in Holzoptik in der Küche und allen Wohnräumen
- moderner Fliesenboden im Tageslichtbad
- helle freundliche Zimmer durch große Kunststoffenster mit Zweifachverglasung
- stilvolles Badezimmer mit Fenster, Wanne, wandhängendem WC und Handtuchheizkörper
- Flur und Bad sind mit Deckenspots versehen
- Nachtspeicherheizung (Versorgungsvertrag erfolgt über Mieter)
- Kabel-Sat-TV verfügbar
- Waschmaschinenraum

- Fahrradraum
- Kellerabteil
- gepflegter Gartenbereich mit Spielplatz und der Möglichkeit zum Wäsche trocknen

Da der derzeitige Mieter im Dezember 2024 auszieht, besteht die Möglichkeit zur Eigennutzung. Sofern keine Eigennutzung erwünscht ist, wird die Hausverwaltung den aktuellen Mietspiegel bei der Mietpreisfindung berücksichtigen und entsprechend nachvermieten. Die Kosten für die Erhaltungsrücklage (früher Instandhaltungsrücklage) werden zukünftig vom Hausgeld getrennt (geringeres Hausgeld als bisher), so dass diese Eigentumswohnung für Kapitalanleger noch interessanter wird.

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Eilenburg ist eine Stadt an der Mulde im Nordwesten von Sachsen am Rand der Dübener Heide, zirka 20 Kilometer nordöstlich der Universitäts- und Messestadt Leipzig. Die Stadt gehört zum Landkreis Nordsachsen und hat knapp 16.000 Einwohner; damit ist sie die viertgrößte Stadt im Kreis. Sie ist ein Mittelzentrum und gehört im weiteren Sinne zum Ballungsraum Leipzig-Halle, der Bestandteil der Metropolregion Mitteldeutschland ist. Eilenburg ist mit zwei Bundesstraßen und einigen Bahnstrecken gut in das Straßen- und Schienennetz Sachsens und Mitteldeutschlands integriert.

Eilenburg liegt im Flusstal der Mulde südlich der Dübener Heide am östlichen Rand der Leipziger Tieflandsbucht. Die Mulde fließt durch die Stadt und trennt den Stadtteil Ost vom übrigen Stadtgebiet ab. Nördlich und südlich der Stadt fließt sie als Wildfluss mit vielen Mäandern durch eine breite Flussaue. Zudem mündet in Eilenburg die Lossa, aus den Hohburger Bergen kommend, in die Mulde. Dadurch war Eilenburg im August 2002 von der Jahrhundertflut stark betroffen, als das gesamte Stadtzentrum überflutet wurde.

Die nächsten größeren Städte sind im Südwesten Leipzig (20 Kilometer entfernt) und Taucha (15), im Westen Delitzsch (21), im Norden Bad Dübener Heide (16), im Osten Torgau (27) und im Süden Wurzen (12).

An die Stadt Eilenburg grenzen sechs Gemeinden: im Norden Zschepplin, im Nordosten und Osten Doberschütz, das schon Teil des Naturparks Dübener Heide ist, im Südosten Thallwitz im Landkreis Leipzig, im Südwesten Jesewitz, im Westen Krostitz und im Nordwesten Schönwölkau im Gebiet des Kämmereiforstes.

Die Lage Eilenburgs im Verlauf der alten Handelsstraße Via Regia und als Ausgangspunkt der Niederstraße war schon in früherer Zeit günstig für die Entwicklung der Stadt.

Von der 1872 durch die Halle-Sorau-Gubener Eisenbahn (HSGE) eröffneten Eisenbahnstrecke Halle-Guben ausgehend entstanden im Laufe der Zeit weitere Strecken nach Leipzig (1874), nach Wittenberg

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297



(1895) sowie nach Wurzen (1927). Eine weitere Verbindung nach Bitterfeld kam nicht über das Planungsstadium hinaus.

In der Nähe der Immobilie finden Sie einige Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten, in welchen Sie schnell und bequem die Dinge des täglichen Bedarfs einholen können.

Weiterhin gibt es eine gute Verkehrs- und Infrastruktur. Über die Bundesstraße B87 gelangen Sie über Taucha zur Autobahn A14 und A38.

(Quellenangabe: WIKIPEDIA)

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 62.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

Für Verkäufer kostenfrei.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Objektbilder:



Hausansicht hinten



Hauseingangsbereich



Treppenhaus-Eingangsbereich

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
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297



Treppenhaus



Küche Bild 2



Flurbereich Bild 2



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer 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
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297



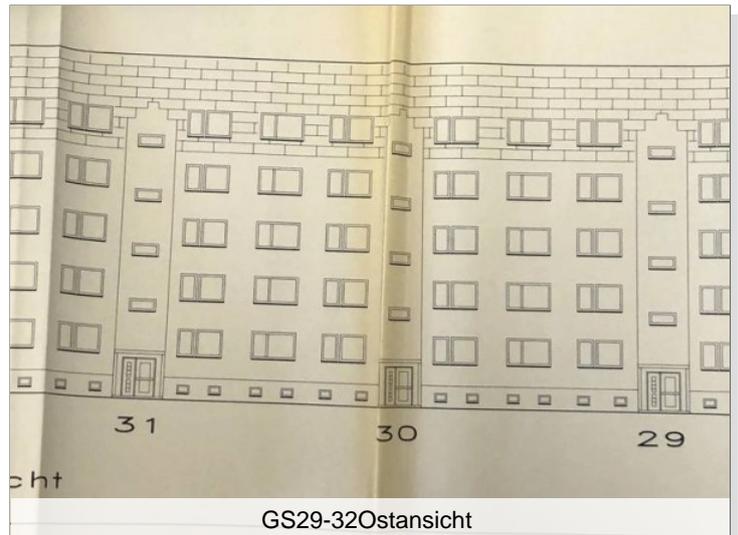
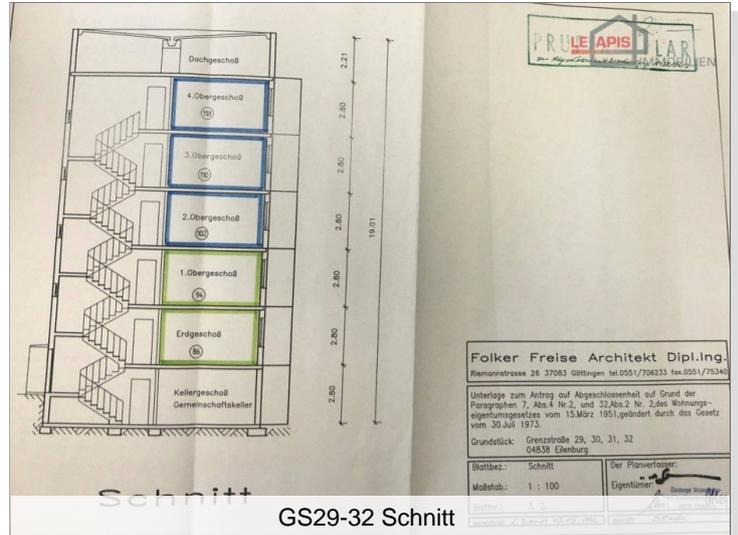
Schlafzimmer



Arbeits- u. Kinderzimmer



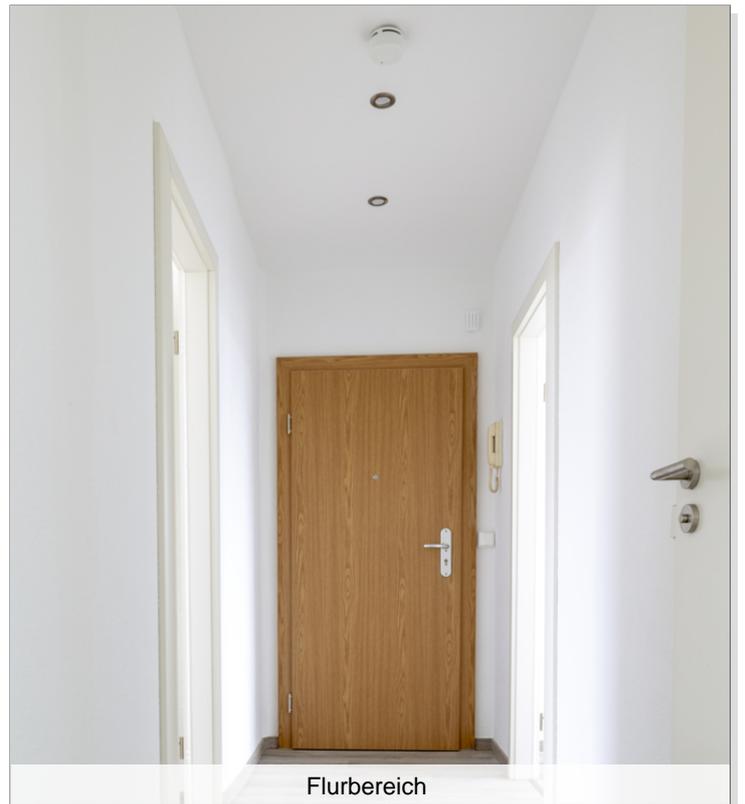
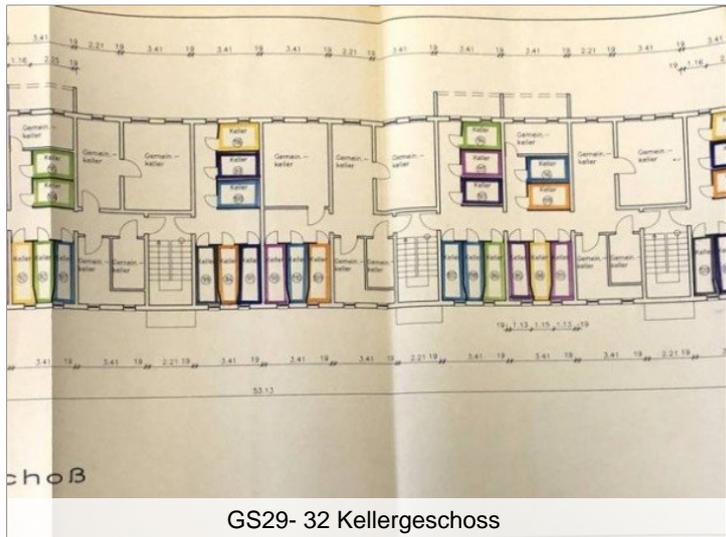
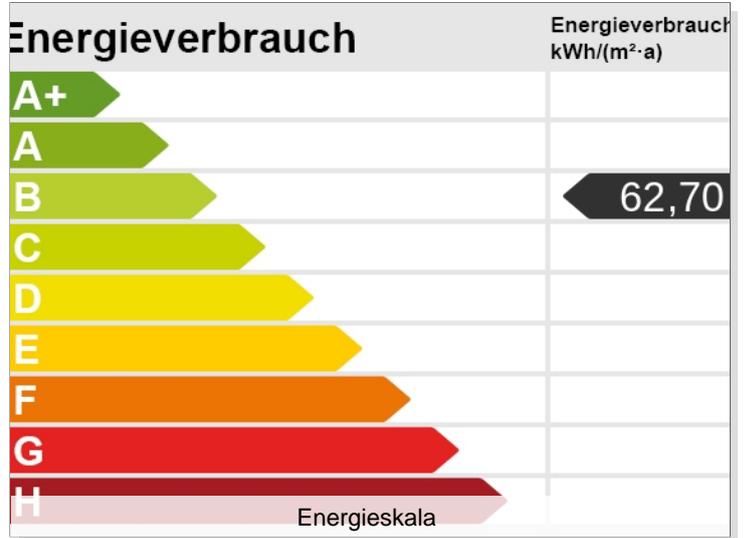
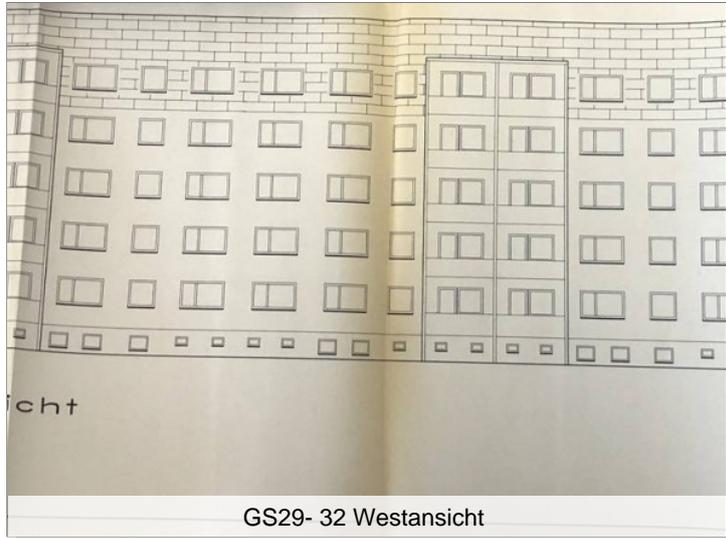
Kellerbereich



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297

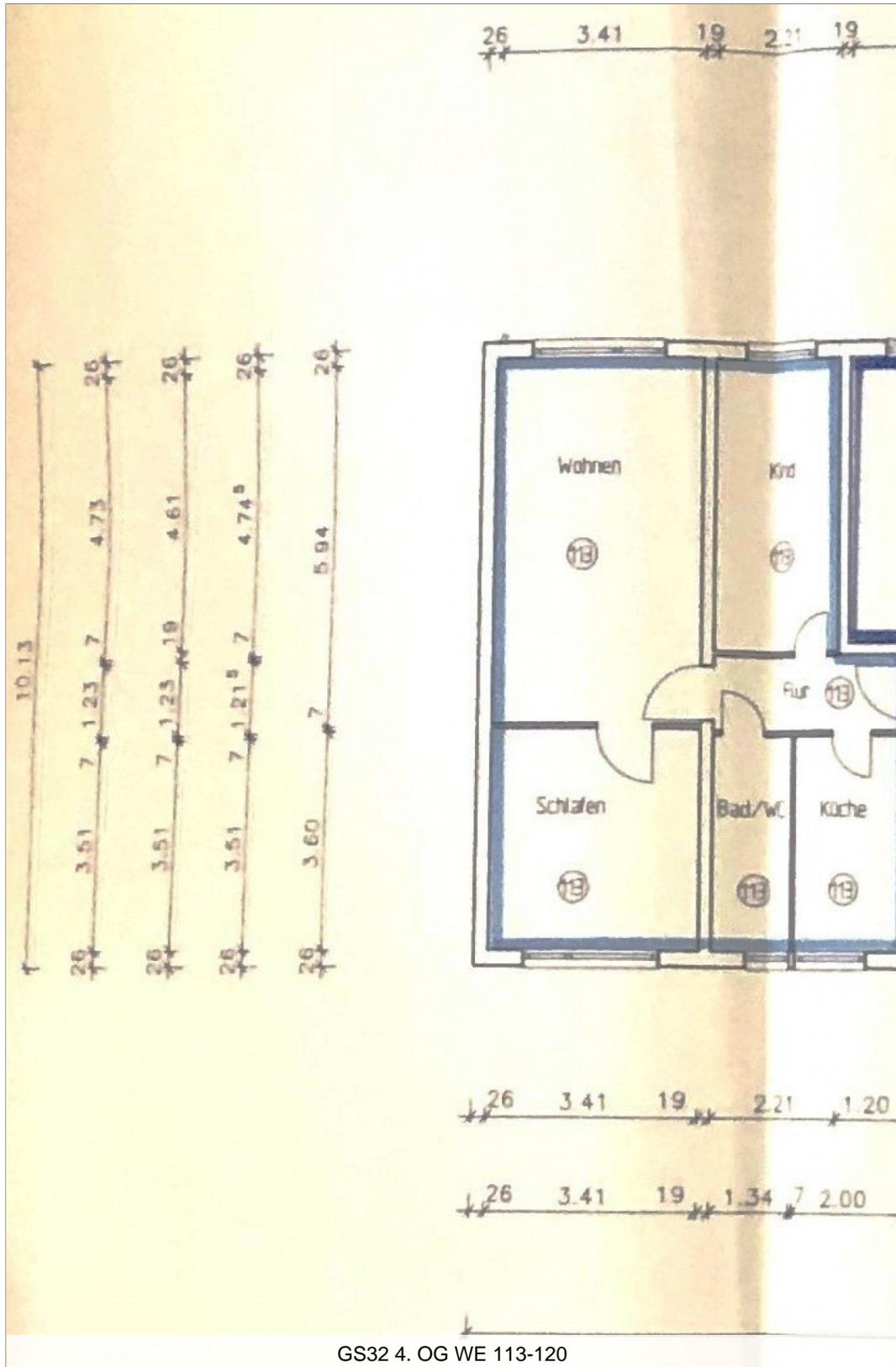


Masterbad m. Wanne u. WM-Anschluss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eilenburg
- > 3 Zimmer

- > 58,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1297

