EXPOSÉ

LE APIS PEGGY GÜNTHER IMMOBILIEN

+++HINTERHAUS - 3-RWG IM EG MIT TERRASSE U. TAGESLICHTBAD IN DER SÜDVORSTADT ZUR KAPITALANLAGE+++

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04275 Leipzig

Baujahr: 1890

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 76 m²

Kaufpreis pro m²: 3.026,32 €

Nebenkosten (ca.): 201,50 €

Heizkosten (ca.): 114,- €

Hausgeld (ca.): 277,- €

Kaufpreis € 230.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1161

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04275 Leipzig, Kurt-Eisner-Straße 44
Baujahr	1890
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76 m²
Kaufpreis	230.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.026,32 €
Nebenkosten (ca.)	201,50 €
Heizkosten (ca.)	114,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	277,- €
Warmmiete (ca.)	703,- €
Kaution	1.003,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Dachform	Mansarddach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	106 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-11-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WEG 1161-013
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Ausbaustufe	Schluesselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. Mwst. fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1161

Objektbeschreibung:

Die schöne sowie helle Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines liebevoll sanierten Hinterhauses, in der beliebten Südvorstadt. Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet und umfasst inkl. dem Vorderhaus 27 Wohneinheiten. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über 4 Geschosse mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss.

Sie bevorzugen ruhiges und trotzdem stadtnahes Wohnen? Dann ist die gemütliche sowie gut geschnittene 3-RWG in der Kurt-Eisner Str. 44, im ruhig gelegenen Hinterhaus, ein perfektes Domizil mit speziellen Wohlfühlfaktor.

Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer befindet sich auf der linken des Flures. Auf der rechten Seite ist die Küche mit Terrassenzugang gelegen. Weiterhin folgt rechtsseitig das Tageslichtbad sowie das Arbeits- oder Kinderzimmer. Von der großzügigen Terrasse aus können Sie den begrünten Gartenbereich und die ruhige Umgebung genießen.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, welches kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.

Ausstattung:

- 3-RWG
- Terrasse
- Tageslichtbad mit Wanne, WC, WM-Anschluss u. Handtuchheizkörper
- Lamintboden / Fliesenboden
- Raufasertapete an Wänden

Leider konnten wir vom Wohn- und Schlafzimmer keine Bilder fertigen, da die Mieter, aufgrund privater Utensilien etc., uns dies nicht genehmigt haben. Wir bitten um Ihr diesbezügliches Verständnis.

Lagebeschreibung:

Der Ortsteil Südvorstadt ist ein Bereich der Stadt Leipzig, der sich zwischen dem Zentrum der Stadt und dem durch Eingemeindung entstandenen Stadtteil Connewitz erstreckt. Er ist als Verwaltungseinheit im Stadtbezirk Süd in seiner jetzigen Form bei der kommunalpolitischen Gliederung der Stadt im Jahre 1992 entstanden. Davor wurde das Gebiet auch als äußere Südvorstadt bezeichnet.

Die Südvorstadt ist wegen ihrer Nähe zum Zentrum, aber auch zu größeren Grünbereichen ein beliebtes Wohngebiet mit Altbausubstanz. Dass sie insbesondere von jungen Leuten bevorzugt wird, liegt nicht zuletzt an der entlang der Karl-Liebknecht-Straße entwickelten Kneipen-, Kleinkunst- und Alternativszene und der Nähe zur Universität Leipzig.

Die Südvorstadt liegt etwa 2 km vom Zentrum (Marktplatz) der Stadt entfernt. Sie wird umgeben von den Ortsteilen Zentrum-Süd, Zentrum-Südost, Connewitz und Schleußig. Ihre Grenze bildet im Osten die südliche Zufahrt zum City-Tunnel Leipzig entlang der ehemaligen Bahnstrecke Leipzig Bayerischer Bahnhof-Hof, im Süden die Richard-Lehmann-Straße, im Westen die Wundtstraße, der Schleußiger Weg und das Elsterflutbett sowie im Norden der Rennbahnweg, die Mahlmannstraße und die Körnerstraße.

Die Südvorstadt hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 1,2 km und in Ost-West-Richtung eine solche von 2 km.

Die Hauptverkehrsstraßen in der Südvorstadt sind in Nord-Süd-Richtung die als Promenade geltende Karl-Liebknecht-Straße (früher Süd- bzw. Adolf-Hitler-Straße), die Arthur-Hoffmann-Straße (früher Bayrische Straße), die als Allee angelegte August-Bebel-Straße (früher Kaiser-Wilhelm-Straße) mit zahlreichen Repräsentativbauten und die Wundtstraße als vierspuriger Anschluss an die B 2. In Ost-West-Richtung verlaufen an der Südgrenze die Richard-Lehmann-Straße (= B 2, früher Kaiserin-Augusta-Straße) und in Ortsteilmitte die Kurt-Eisner-Straße (früher Kronprinz-Straße), die durch ihren Anschluss an die südöstlichen Stadtteile über die neue Semmelweisbrücke eine wesentliche Ost-West-Achse für die gesamte Stadt geworden ist.

Durch die Südvorstadt verkehren die Straßenbahnlinien 9, 10 und 11 sowie die Buslinien 60, 70, 74 und 89. Alle den City-Tunnel der S-Bahn Mitteldeutschland querenden Linien (S 1 - S 6) halten an der Station "Leipzig MDR" am östlichen Rand des Gemarkungsgebietes (Zugang Semmelweisstraße).

Verkehrs-historische Bedeutung besitzt die Kochstraße. Sie war der alte Verbindungsweg von Leipzig nach Connewitz, der auch als Connewitzer Chaussee bezeichnet wurde. Sie war früher ein Teil der mittelalterlichen Handelsstraße Via Imperii. Durch sie fuhr auch ab 1872 die Leipziger Pferdebahn nach Connewitz. (Quellenangabe:WIKIPEDIA)

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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?

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1161

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:

Garten

Kinder/ Arbeitszimmer

Durchgang zum Hofbereich

Garten

Treppenhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1161

Diele / Flur

Terrasse

Diele / Flur

Küche

Küche

Masterbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1161

Masterbad

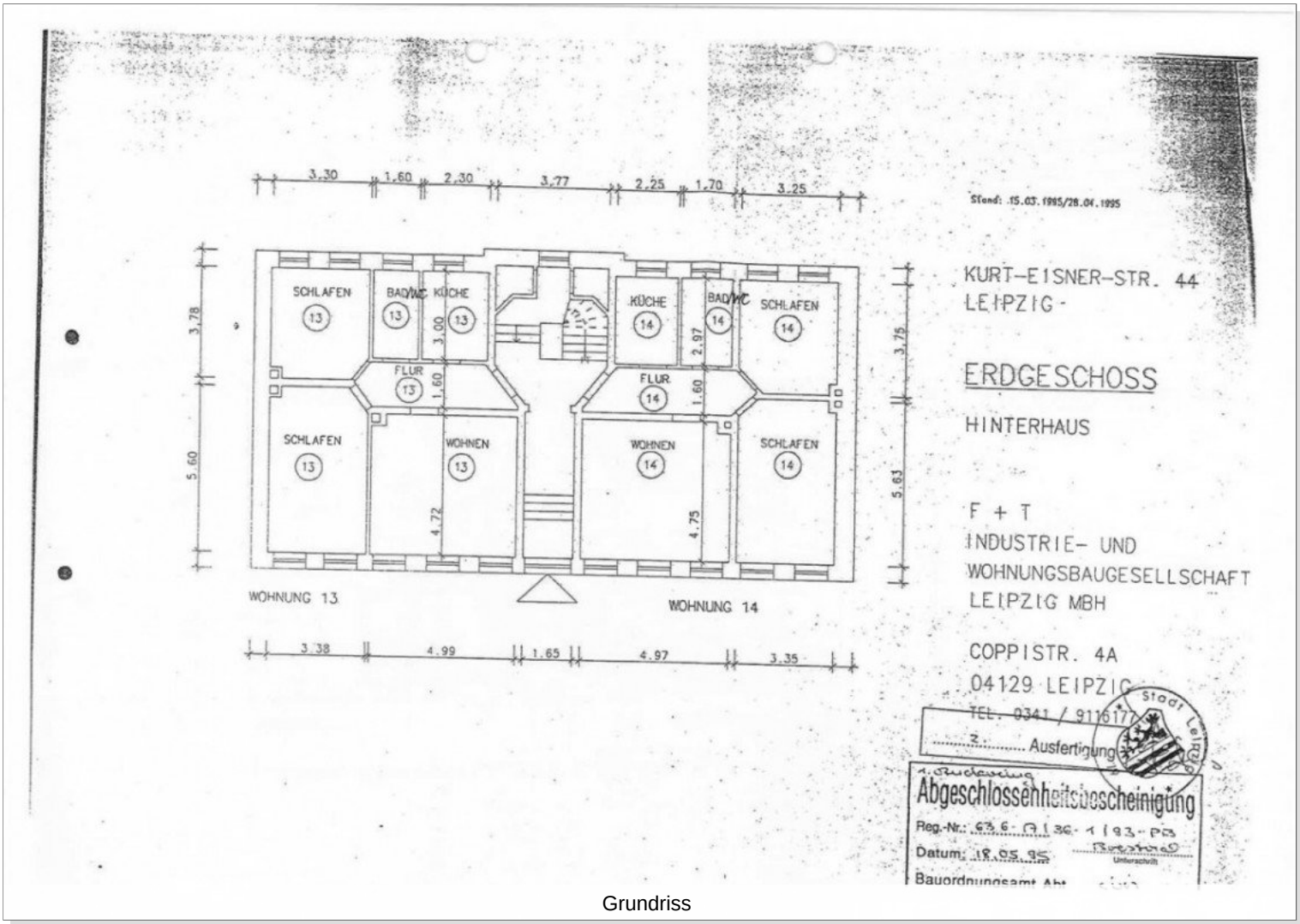
Geolyzer Kartenausschnitt

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1161



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1161

Ansprechpartner:

Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070
Mobil: 0152 54250755
E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien
Peggy Günther
Friedrich-Engels-Straße 22BD-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 2024