

EXPOSÉ

+++ 2-RWG INCL. BALKON UND HOCHWERTIGER
AUSSTATTUNG+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04318 Leipzig / Anger-Crottendorf

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 67,59 m²

Etage: 3

Anzahl Etagen: 4

Balkon: ja

Dachform: Satteldach

VERMIETET

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 2 Zimmer
- > 67,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 449



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04318 Leipzig / Anger-Crottendorf, Mierendorffstrasse 50
Baujahr	1910
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	67,59 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	98,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-12-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

> Etagenwohnung

> Leipzig / Anger-Crottendorf

> 2 Zimmer

> 67,59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 449



Objektbeschreibung:

Bei der Mierendorffstraße 50 im beliebten Stadtteil Anger-Crottendorf wurde im Jahre 2002 eine Kernsanierung durchgeführt. Hier wurden nahezu alle Gewerbe der Denkmalimmobilie geprüft und ggfs. erneuert. Die Ausstattungsqualität dieses historischen Bauwerks lässt Leipziger Herzen höherschlagen.

Hier wurde weder am Budget - noch an Fachkenntnis gespart- Alle Wohnungen und das komplette Gebäude wurde liebevoll restauriert- sogar die Fassade hat einen neuem Anstrich bekommen und wurde aufgearbeitet.

Kurzum kann man die Wohnsituation mit "SCHÖNEM WOHNEN IM ALTEN GLANZ DER ZEIT" beschreiben.

Die Innenausstattung mit Fliesen und Laminat in schöner Optik sowie hochwertige, trendige Sanitärarmaturen von Markenherstellern wird bei den Mietern auf großes Interesse stoßen. Die Balkone sind zum begrünten Innenhof ausgerichtet.

Ausstattung:

- Balkon
- Bad mit Wanne
- WM-Anschluss im Bad
- Laminat und Fliesen
- Nebenkosten-Vorauszahlung: 155,00 EUR für eine Person

Lagebeschreibung:

Anger-Crottendorf ist ein Stadtteil von Leipzig und gemäß der kommunalen Gliederung Leipzigs verwaltungsmäßig ein Ortsteil im Stadtbezirk Ost (amtliche Ortsteilnummer: 22). Es entstand zunächst im Jahre 1883 als selbstständige Gemeinde durch die Vereinigung der beiden Dörfer Anger und Crottendorf und wurde 1889 nach Leipzig eingemeindet. Anger-Crottendorf besitzt eine Flächenausdehnung von 1,86 km² und hatte am 31. Dezember 2018 11.837 Einwohner.

Anger-Crottendorf liegt etwa 2,5 km östlich des Stadtzentrums von Leipzig. Seine Nachbarortsteile sind von Norden im Uhrzeigersinn Sellerhausen-Stünz, Mölkau, Stötteritz, Reudnitz-Thonberg, Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf. In seinem östlichen Teil enthält Anger-Crottendorf einen Teil des Auengebietes der Östlichen Rietzschenke.

Der Ortsteil Anger-Crottendorf umfasst den größten Teil der Gemarkungen Anger und Crottendorf, den Südtteil der Gemarkung Stünz (mit dem Volkshain Stünz) sowie kleine Teile der Gemarkung Reudnitz.

Anger-Crottendorf weist wegen seiner früh einsetzenden städtischen Entwicklung, die aus der Stadtnähe resultiert, kaum noch Züge seiner dörflichen Geschichte auf. Seit der Stilllegung von Industriebetrieben nach der Wende ist es eine reine Wohngegend. Die Wohnbebauung umfasst Gebäude von der Gründerzeit bis in die Gegenwart. Dabei war

der Stadtteil weder eine proletarisch geprägte Wohngegend noch eine Wohngegend für das wohlhabende Bürgertum. Villen fehlen fast vollständig.

Ein Charakteristikum von Anger-Crottendorf sind die zahlreichen Bahntrassen, die das Gebiet berühren oder schneiden. Dadurch ist die Anzahl der Verbindungen zu benachbarten Stadtteilen aber auch innerhalb des Gebietes eingeschränkt. Im Süden verlief die Eilenburger Bahn für deren Querung um 1900 Brücken mit Rampen in der Riebeck- und der Martinstraße errichtet wurden. Nach Osten unterqueren ebenfalls nur zwei Straßen die Bahnlinien, die Zweinaundorfer und die Theodor-Neubauer-Straße. Das Gebiet um die Wichernstraße liegt zwischen den Bahntrassen Leipzig Hbf-Leipzig-Connewitz und Leipzig-Engelsdorf-Leipzig-Connewitz.

Eine Besonderheit stellt die östlich vom Ostfriedhof, an der Flurgrenze zu Mölkau liegende Sternsiedlung Ost dar. 1933- 1935 erbaut war sie eine von drei in Leipzig nach gleichem Prinzip erbauten Wohnsiedlungen. Jeweils sechs Haushälften auf einem sternförmigen Grundriss bilden eine Einheit.

Anger-Crottendorf weist trotz seiner zentrumsnahen Lage viel Grün auf. Da sind zunächst die zahlreichen Kleingartenvereine zu nennen, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts aus den Gemüseanbau Feldern in der Rietzschenke entstanden. Als "Kleingartenpark Südost" sind sie Teil des Landschaftsschutzgebietes "Östliche Rietzschenke". Das Bromme-Denkmal im Ramdohrschen Park

In den alten Gemarkungsgrenzen von Anger und Crottendorf gibt es zwei relativ kleine Parkanlagen, die aus ehemaligen Villengärten hervorgegangen sind. Quellenangabe :Wikipedia

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 98.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 2 Zimmer

- > 67,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 449



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:



Aussenansicht



Fernblick



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer

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 / Anger-Crottendorf
- > 2 Zimmer

- > 67,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 449



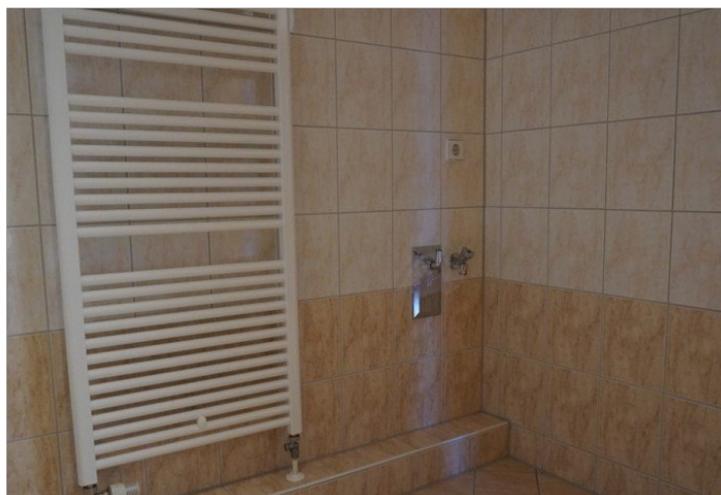
Schlafzimmer



Masterbad



Schlafzimmer



Handtuchheizkörper im Masterbad



Masterbad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 2 Zimmer

- > 67,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 449



Eingangsbereich



Küche



Flur



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 2 Zimmer

- > 67,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 449

