

# EXPOSÉ

+++ CHARMANTE 3-RWG MIT TOLLER AUSTATTUNG INKL. BALKON IM SCHÖNEN STADTTEIL LPZ.-ANGER-CROTTENDORF+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04318 Leipzig / Anger-Crottendorf  
Baujahr: 1938  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 4  
Balkon: ja

**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-exklusiv.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Leipzig / Anger-Crottendorf

> 3 Zimmer

> 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1152



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04318 Leipzig / Anger-Crottendorf - Anger-Crottendorf, Krönerstr. 51
Baujahr	1938
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	43 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2026-07-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1938
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE72-05
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja

Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1152



## Objektbeschreibung:

Sie sind als verliebtes Paar oder junge Familie noch auf der Suche nach einer neuen Bleibe? Dann bietet Ihnen die charmante Altbauwohnung auf der Krönerstr. 51 in 2.OG R vielleicht schon bald ein gemütliches Zuhause.

Die 3-Raum-Wohnung erstreckt sich auf ca. 80,00m<sup>2</sup> qm und überzeugt nicht zuletzt durch ihren alltagstauglichen Schnitt. Alle Wohnräume, einschließlich des Flurs, sind mit Parkettboden ausgelegt und geben dadurch der Wohnung ihr gemütliches Ambiente. Da alle Wohnräume in etwa die gleiche Größe aufweisen, ist Ihnen die individuelle Aufteilung selbst überlassen. Weiterhin soll erwähnt sein, dass man alle Räume direkt vom Flur aus begehen kann.

Das Masterbad kann mit einer Badewanne und einer sep. Dusche und Geräumigkeit punkten. Zusätzlich kann man vom Flur auch das Gäste WC betreten. Von der Küche aus gelangen Sie zum ruhig gelegenen sowie hofseitig ausgerichteten Balkon.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, welches der Mieter kostenfrei nutzen kann.

## Ausstattung:

- 3 Raum Whg. im 2.OG R.
- Balkon
- alle Räume inkl. Flur mit Parkettboden
- Bad, Gäste-WC und Küche gefliest
- Masterbad mit Wanne und Dusche
- Balkon von Küche aus begehbar
- separates Kellerabteil
- Gäste-WC
- Die alten Mieter wollen ihre EBK für 4.000,00EUR veräußern

## 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 km<sup>2</sup> 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 Volkmarisdorf. 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 Südteil 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 Gemüseanbaufeldern 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 19.7.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 43.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1152



Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

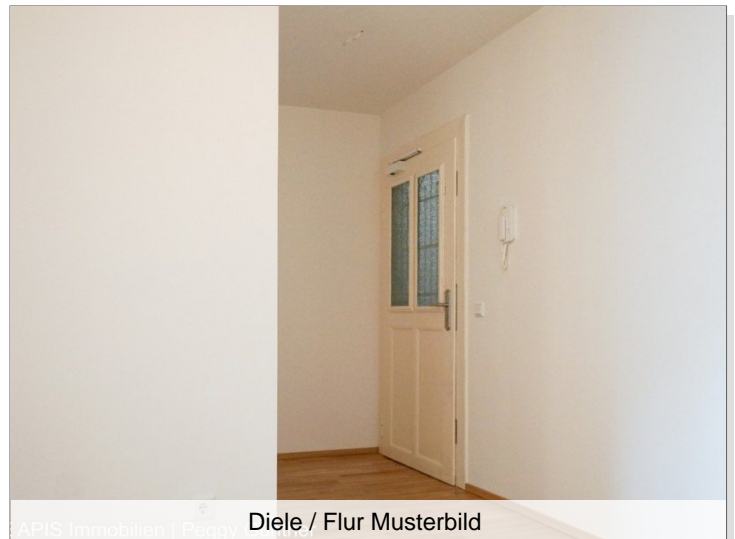
Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://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](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:

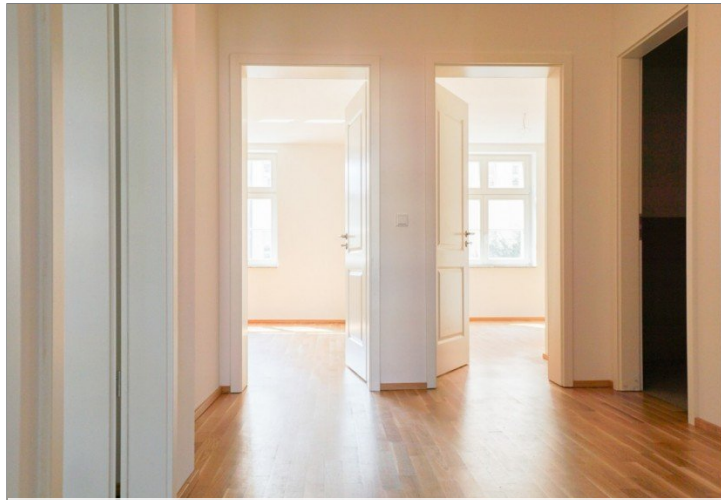




# Eckdaten

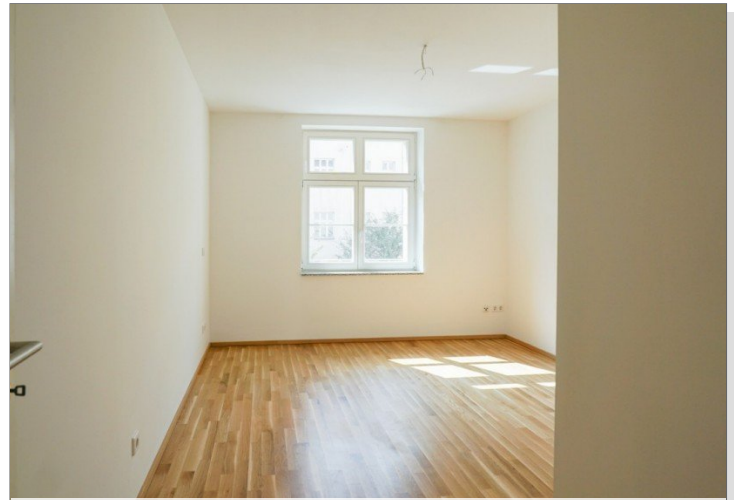
- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1152



Diele / Flur Musterbild

APIS Immobilien | Peggy



Schlafzimmer Musterbild

APIS Immobilien | Peggy



Wohnzimmer Musterbild

APIS Immobilien | Peggy



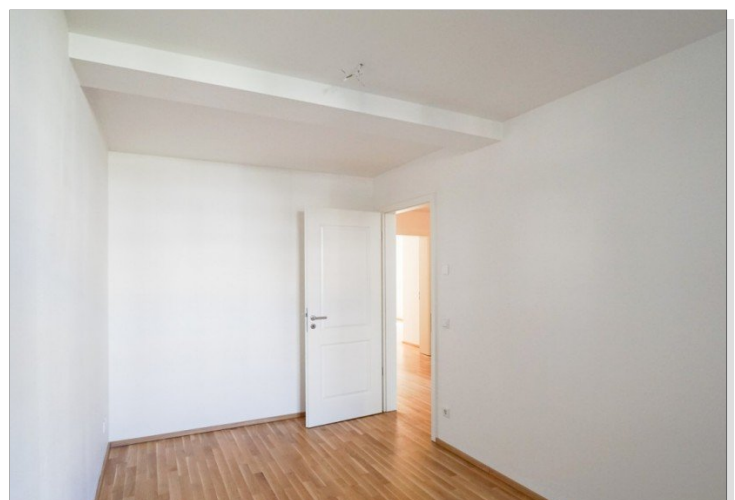
Schlafzimmer Musterbild

APIS Immobilien | Peggy



Wohnzimmer Musterbild

APIS Immobilien | Peggy



Kinderzimmer Musterbild

APIS Immobilien | Peggy

## 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
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1152



APIS Immobilien | Peggy Günter **Kinderzimmer Musterbild**



APIS Immobilien | Peggy Günter **Masterbad Musterbild**



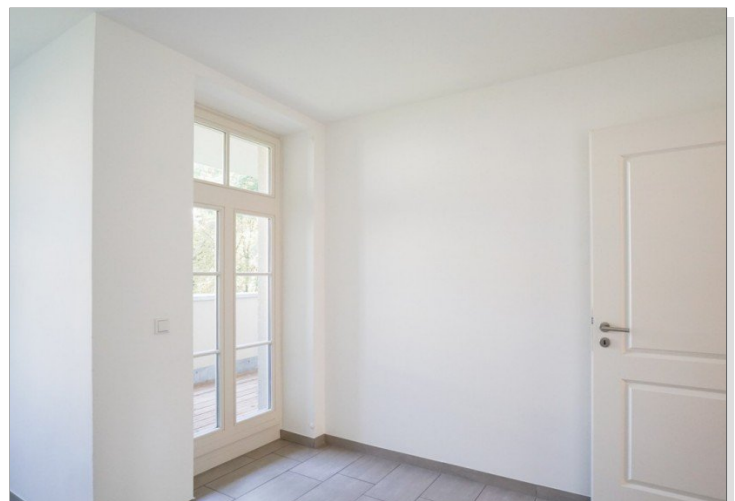
APIS Immobilien | Peggy Günter **Gäste-WC Musterbild**



APIS Immobilien | Peggy Günter **Küche Musterbild**



APIS Immobilien | Peggy Günter **Masterbad Musterbild**



APIS Immobilien | Peggy Günter **Küche Musterbild**



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1152



Küche Musterbild

APIS Immobilien | Peggy Günther



Lageplan

© mapz.com - MultiColor BaseMap - Map Data



Balkon

APIS Immobilien | Peggy Günther



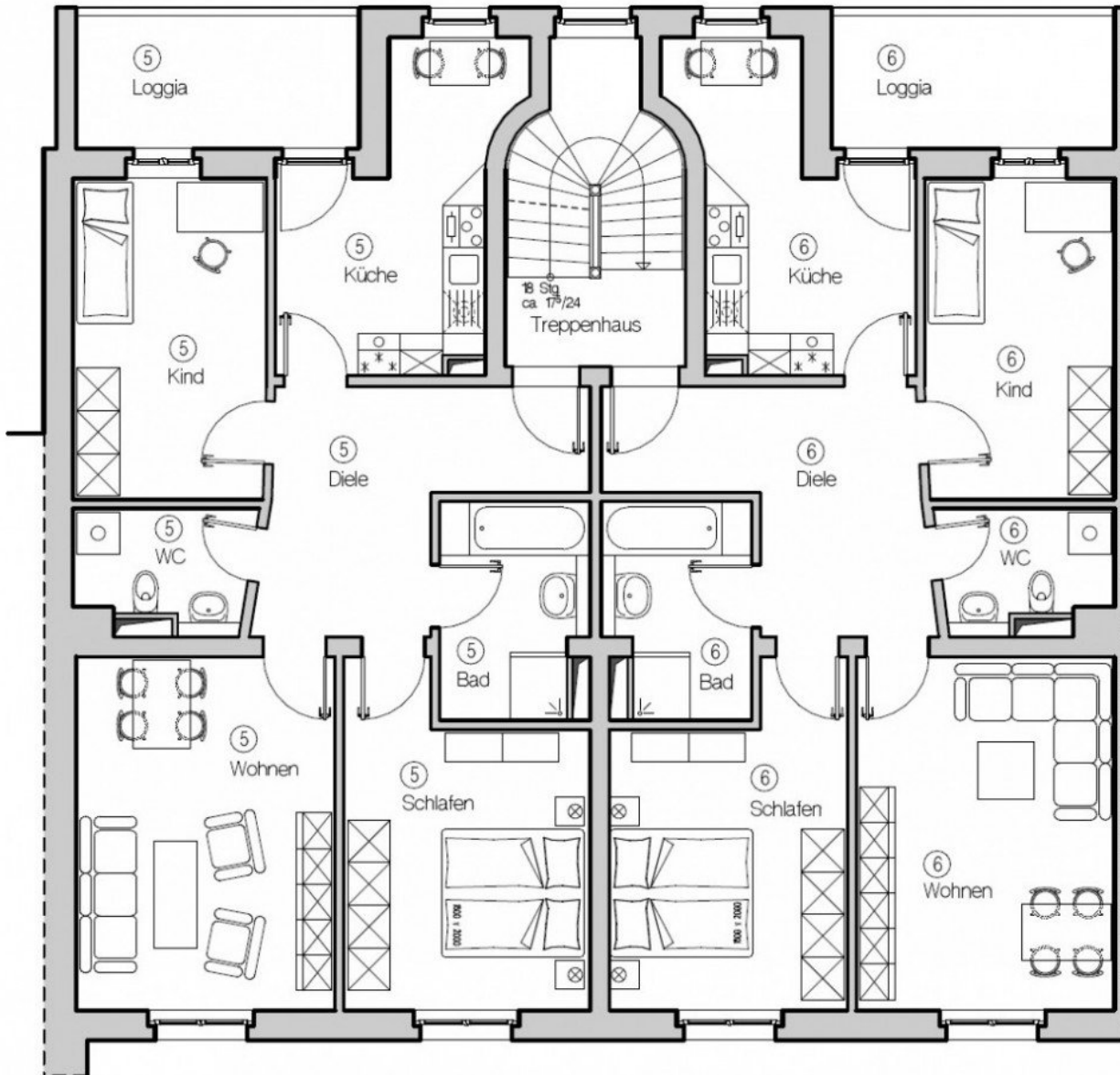
Ausblick

APIS Immobilien | Peggy Günther

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Anger-Crottendorf
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1152



Wohnung 5  
ca. 80,26 m<sup>2</sup>

Wohnung 6  
ca. 79,31 m<sup>2</sup>

Grundriss WE-05



