

EXPOSÉ

+++ TOLLE 3-RWG MIT BALKON IM BELIEBTEN
BÖHLITZ-EHRENBERG ZU VERKAUFEN +++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04178 Leipzig
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75,04 m²
Kaufpreis pro m²: 2.414,43 €
Hausgeld (ca.): 326,- €
Warmmiete (ca.): 872,60 €
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 182.000,-

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
> Leipzig
> 3 Zimmer

> 75,04 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1359



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04178 Leipzig - Böhlitz-Ehrenberg, Carl-Meyer-Straße 5
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,04 m ²
Kaufpreis	182.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.414,43 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	326,- €
Warmmiete (ca.)	872,60 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	105 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE-51/TG
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmittler
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	modernisiert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort

Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 75,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1359



Objektbeschreibung:

Sie bevorzugen ruhiges und trotzdem stadtnahes Wohnen? Dann ist diese gemütliche sowie gut geschnittene 3-Raum-Etagenwohnung auf der Carl-Meyer-Straße 5 in Böhlitz-Ehrenberg ein perfektes Domizil mit speziellen Wohlfühlfaktor.

Vorm Flur aus gehen Sie geradezu in das gut geschnittene Kinder-/Gästezimmer. Links neben dem Kinderzimmer befindet sich das geräumige sowie helle Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon, von welchem Sie aus einen Blick in die grüne Umgebung werfen und gesellige Stunden erleben können. Angrenzend am Wohnzimmer gelangen Sie in die gemütliche Küche. Linkerseits des Flures erreichen Sie das Schlafzimmer sowie das Bad, welches mit einer Wanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil sowie der Tiefgaragenstellplatz runden das attraktive Wohnungsangebot ab..

Ausstattung:

- Lage der Wohnungseinheit: EG links-mitte, 3-RWG, WE51, TG
- Küche mit Fliesenboden und angrenzender Terrasse
- gefliestes Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates Kellerabteil
- Laminatboden in Flur sowie Wohn-/ Schlafzimmer
- Aussenjalousien
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Lagebeschreibung:

Böhlitz-Ehrenberg ist ein Ortsteil des Stadtbezirkes Alt-West von Leipzig. Der Ortsteil umfasst die beiden Gemarkungen Böhlitz-Ehrenberg (mit den Ortslagen Böhlitz, Ehrenberg und Barneck) und Gundorf (mit dem alten Ortskern von Gundorf). Er entstand zum 1. Januar 1999 durch Eingemeindung der bisherigen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg in die Stadt Leipzig infolge des Stadt-Umland-Gesetzes. Damit gilt Böhlitz -Ehrenberg auch als Stadtteil von Leipzig. Die Gemeinde beanspruchte, die größte Industriegemeinde der DDR gewesen zu sein.

Für Bahnreisende ist das Ortszentrum vom Leipziger Hauptbahnhof mit der Straßenbahnlinie 7 günstig zu erreichen, die in den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt verkehrt. Die Fahrzeit vom Hauptbahnhof bis zum Ortszentrum beträgt etwa 25 Minuten. Die Buslinie 62 verbindet den Ortsteil mit Lausen.

An der Nebenbahn Leipzig-Leutzsch-Merseburg verfügte Böhlitz-Ehrenberg bis zu deren Stilllegung 1998 über einen Haltepunkt im Ortsteil Gundorf. Dieser lag unmittelbar an der Grenze zu Burghausen. Seitdem ist Böhlitz-Ehrenberg mit der Bahn nur noch über den Bahnhof Leipzig-Leutzsch im Osten und den Haltepunkt Rückmarsdorf im Süden

(an der Bahnstrecke Leipzig-Großkorbetha) zu erreichen. Alle drei Stationen haben eine periphere Lage.

Seitdem im Jahr 2012 die Verkehrsstation am alten Bahnhof Leutzsch in Höhe Rathenaustraße durch einen neuen Haltepunkt Leutzsch an der Georg-Schwarz-Straße ersetzt worden ist, hat sich der Weg zur Station für die meisten Einwohner verkürzt. Außerdem besteht nun eine direkte Umsteigemöglichkeit zur Straßenbahn.

Die Linie S1 der S-Bahn Mitteldeutschland verkehrt im 30-Minuten-Takt, die Regionalbahn nach Weißenfels, Naumburg (Saale) und Erfurt im Stundentakt.

Für den Individualverkehr ist Böhlitz-Ehrenberg über die A 9, Ausfahrt Leipzig-West, und von dort über die B 181 (Leipzig-Merseburg) zu erreichen. (Quelle: Wikipedia)

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 105.00 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?

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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 75,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1359



Balkonausblick



Gebäudeansicht



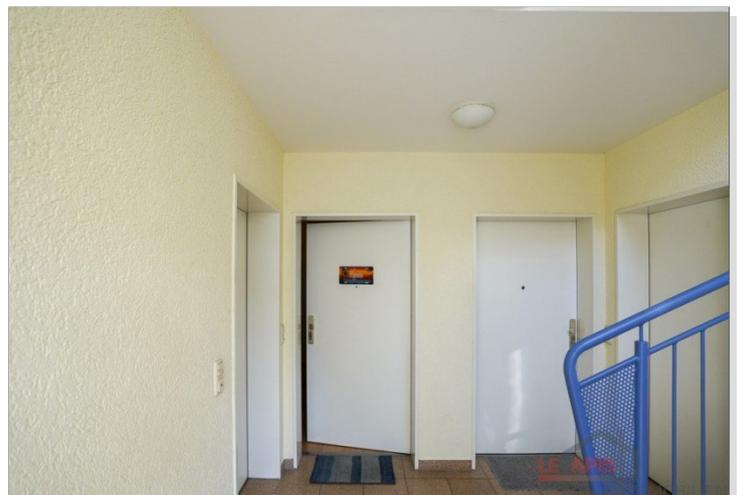
Wohnzimmer



Treppenhaus



Gebäudeansicht



Treppenhaus

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
- > 3 Zimmer

- > 75,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1359



Küche Frontal



TG-Einfahrt /Ausfahrt



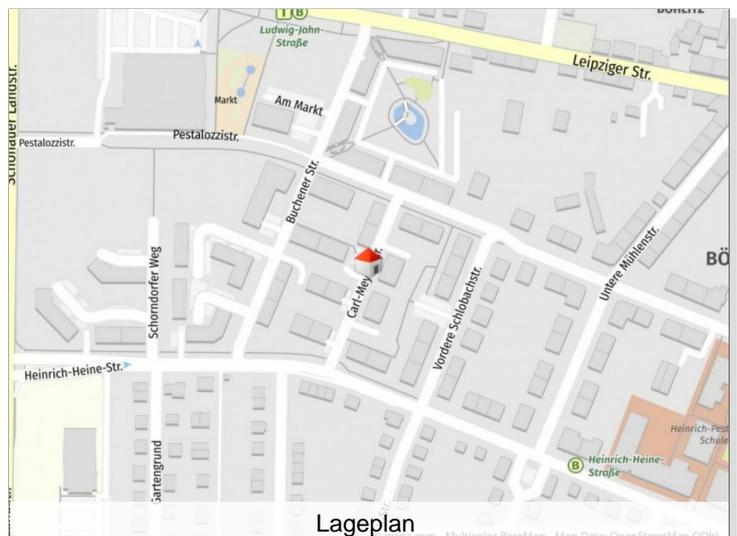
Wohnzimmer



TG Stellplatz



Balkonausblick



Lageplan

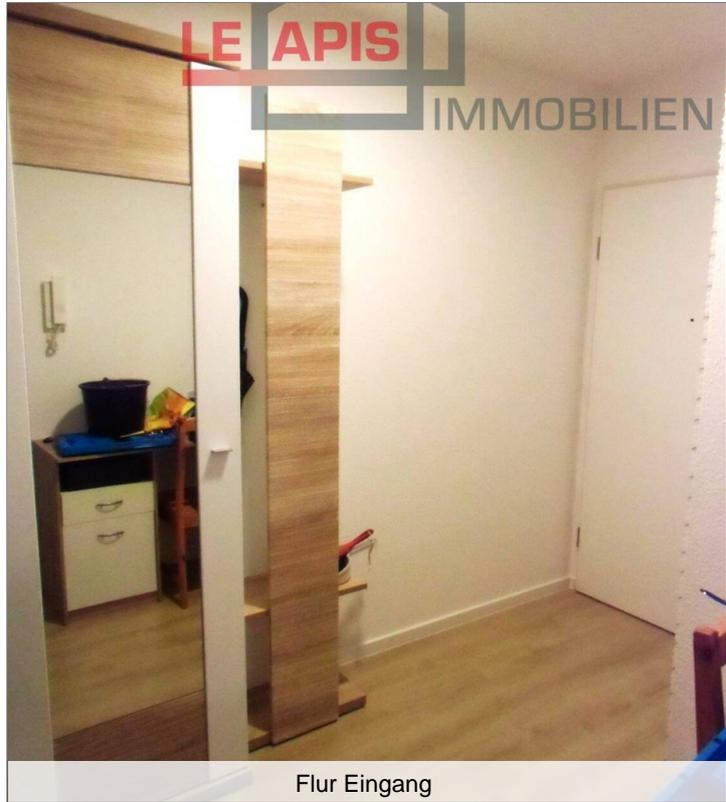
LE APIS Immobilien

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
- > 3 Zimmer

- > 75,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1359



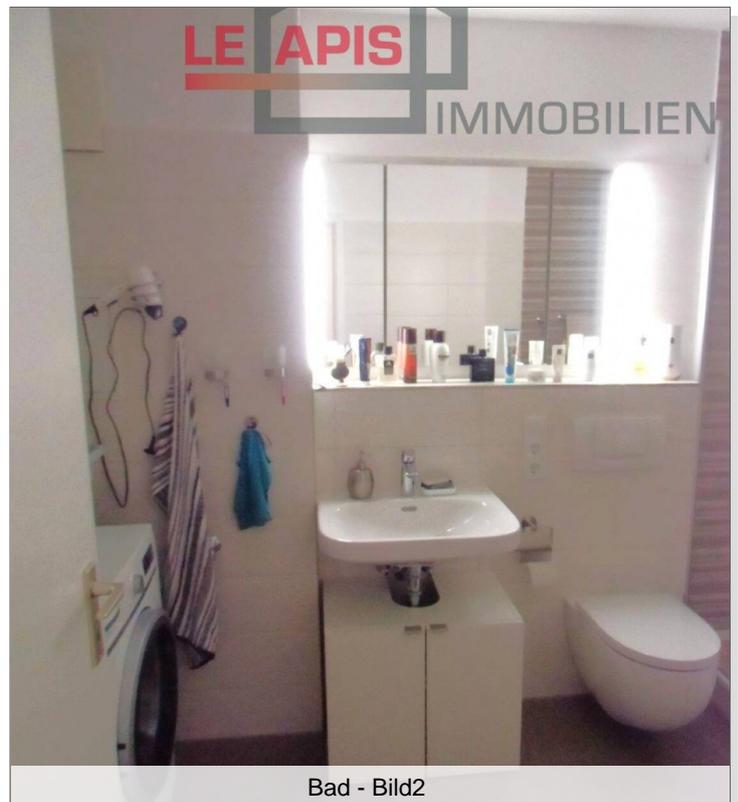
Flur Eingang



Bad



Flur



Bad - Bild2

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

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
- > 3 Zimmer

- > 75,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1359



LE APIS
IMMOBILIEN



Schlafzimmer 1

LE APIS
IMMOBILIEN



Schlafzimmer 2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 75,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1359



Grundriss WE 51

