

EXPOSÉ

+++3-RWG MIT GROßZÜGIGEM WOHN-/ESSBEREICH,  
BALKON UND PKW-STELLPLATZ IN PAUNSDORF+++



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 04328 Leipzig / Paunsdorf  
Baujahr: 1998  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 74 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 4  
Balkon: ja  
Dachform: Satteldach  
Bauweise: Massiv

**VERKAUFT**

## 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

> Erdgeschosswohnung  
> Leipzig / Paunsdorf  
> 3 Zimmer

> 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1055



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04328 Leipzig / Paunsdorf, Weigeliestraße 4
Baujahr	1998
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	74 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	76,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2024-07-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	EG
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller

Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Paunsdorf
- > 3 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1055



## Objektbeschreibung:

Die entscheidenden Faktoren für einen Wohnortwechsel sind u.a. Lage, Qualität und Nachhaltigkeit - diese Faktoren gelten heute mehr denn je. Wer diese einfachen Tatsachen berücksichtigt, wird schnell merken, dass er mit der Wahl Leipzig OT Paunsdorf als Standort richtig liegt. Eine Mischung aus Geschichte und Moderne macht Leipzig so reizvoll. Porsche, BMW, Siemens und nicht zuletzt DHL mit seinem Drehkreuz wurden in der Region zu den größten Arbeitgebern. Das Objekt befindet sich im Nordosten Leipzigs im Stadtteil Paunsdorf, in einer ruhigen, angenehmen und bevorzugten Wohnlage. Paunsdorf zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

In einem von Grund auf komplett hochwertig erbauten Mehrfamilienhaus darf Ihnen LE APIS Immobilien eine wunderschöne Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 74,00m<sup>2</sup>, einem Balkon mit Zugang von der Ess-Wohnbereich und einem eigenen Kellerraum zur Miete anbieten. Im Aufteilungsplan wird die Wohnung mit Wohnung Nr.: WE03 geführt. Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung mit Flurbereich, Küche, Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer und kleinem Arbeits- bzw. Esszimmer. Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind mit Laminat ausgelegt. In der Küche sowie im Bad findet man Fliesen vor. Tauchen Sie ein die freundliche, aufgeschlossene Atmosphäre der Messestadt und ihren Menschen!

## Ausstattung:

- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- Bodenbelag Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen im Bad / Küche
- Balkon vom großzügigen Ess-/Wohnbereich zugänglich
- PKW-Stellplatz (Freiplatz)

## Lagebeschreibung:

Paunsdorf ist ein Stadtteil im Stadtbezirk Ost von Leipzig. Heute besteht Paunsdorf aus zwei Teilen: Alt-Paunsdorf und dem ab 1987 erbauten Neubaugebiet Neu-Paunsdorf. Die benachbarten Ortsteile sind im Norden Heiterblick, im Südosten Engelsdorf, im Süden Mölkau, im Südwesten Sellerhausen-Stünz und im Nordwesten Schönefeld-Ost.

Die Stadt Leipzig unterhält in Paunsdorf sechs Schulen: die Oberschule Paunsdorf, die 24. (Grundschule) am Paunsdorfer Gutspark, die Brüder-Grimm-Schule (Grundschule) sowie die Theodor-Körner-Schule (Grundschule) und die Thomas Müntzer Schule (Mittelschule) und die Gustav-Hertz-Schule Leipzig (Gymnasium).

Einen individualverkehrsseitigen Anschluss an die Stadt und das Umland ist für Alt-Paunsdorf über die Riesaer Straße (alte B6) und die Theodor-Heuss-Straße gegeben, wobei die Riesaer Straße ab etwa Ostheimstraße (Leipzig-Stünz) in ihrer Verlängerung als Leipziger Straße und B 6 bis Kühren b. Wurzen auf über 30 Kilometern parallel zur ersten

deutschen Fernverkehrsbahn Leipzig-Dresden verläuft. Für Neu-Paunsdorf ist eine Verbindung über die Permoserstraße (B 6) und die Heiterblickallee gegeben. Bis auf die vier oben aufgeführten Straßen sind alle Paunsdorfer Straßen Tempo-30-Zonen.

Im Bereich des ÖPNV verbinden die Straßenbahnlinien 7 und 8 Paunsdorf mit dem Stadtzentrum und Sommerfeld. Beide Linien befahren die Riesaer Straße bis zum Straßenbahnhof Paunsdorf und biegen dann auf einen separaten Gleiskörper ein. Ab dort werden beide Linien bis zu ihren jeweiligen Endstellen separat vom Individualverkehr geführt. Beide Linien ergänzen sich wochentags tagsüber zu einem 4/6-Minuten-Takt. Samstags wird tagsüber ein 7/8-Minuten-Takt gehalten. Sonntags wird von der Linie 7 früh morgens sowie spät abends ein 30-Minuten-Takt gehalten, dazwischen wird viertelstündlich gefahren.

Die Endstelle der Linie 8 Paunsdorf-Nord lag zwar zu ihrer Eröffnung in Paunsdorf, liegt aber nach aktuellem Stadtplan nun in Heiterblick.

Wochen- und Samstags verbindet die Buslinie 90 Paunsdorf mit dem Paunsdorf-Center (P.C.) und Wahren, an Sonntagen verkehrt sie nur bis zum Straßenbahnhof Paunsdorf. Die Buslinie 72 verkehrt wochen- und samstags ab Paunsdorf (Buswendestelle) über Engelsdorf und Mölkau zum Hauptbahnhof und trifft dort wieder auf die Straßenbahnlinien 7 und 8.

In den Abendstunden endet die Linie 73 an der Buswendestelle Paunsdorf.

Die Buslinie 79 verkehrt im 20-Minuten-Takt ab Thekla über Paunsdorf bis zum S-Bahnhof Connewitz und stellt so eine wichtige Nord-Süd-Verbindung her. In den Sommermonaten ist jede zweite Fahrt verlängert bis zum Cospudener See.

In den Nachtstunden verbindet die Nachtbuslinie N7 das Stadtzentrum mit Paunsdorf. Diese verkehrt ab Hauptbahnhof wochentags 1 Uhr 11, 2 Uhr 22, 3 Uhr 33 Uhr, am Wochenende und feiertags verkehren zusätzliche Busse 1 Uhr 45 und 3 Uhr 00 Uhr. (Quelle:WIKIPEDIA)

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 76.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Paunsdorf
- > 3 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1055



\*\*\*\*\*

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:



Hausansicht



Eingangsbereich



Hausansicht



Hausansicht



Umfeld

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)

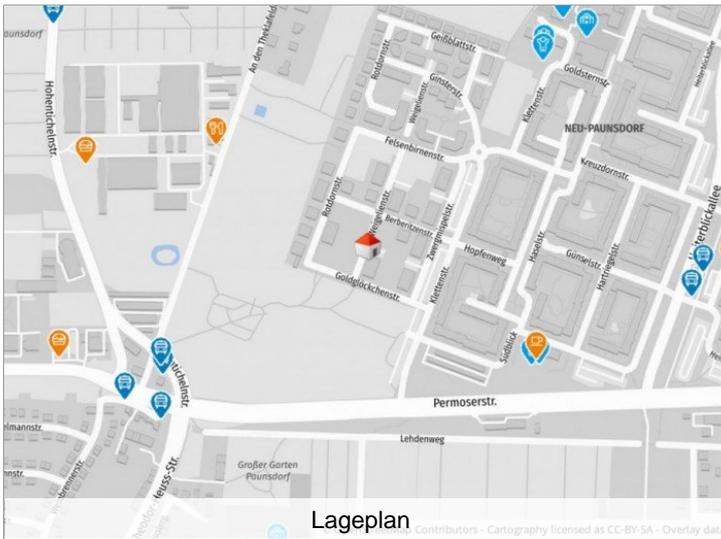
# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Paunsdorf
- > 3 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1055



Umfeld



Lageplan

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Paunsdorf
- > 3 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1055

