

EXPOSÉ

+++ATTRAKTIVE 2-ZIMMER-WHG IN MFH MIT BADEWANNE  
M. DENKMALSCHUTZ- SCHÖN RENOVIERT+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04328 Leipzig (Paunsdorf)  
Baujahr: 1899  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig (Paunsdorf)
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 766



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04328 Leipzig (Paunsdorf), Sachsenstr. 19
Baujahr	1899
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	120 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Leipzig (Paunsdorf)
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 766



## Objektbeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. OG eines im Jahr 1899 erbauten Mehrfamilienhauses. Das Objekt wurde 1999/2000 umfassend saniert und modernisiert.

Die sehr gut geschnittene Wohnung hat zwei Zimmer, Flur, Küche und Bad sowie einen Balkon. Sie ist modern ausgestattet und ist komplett renoviert und mit einem neuen Fußboden versehen.

Einen abschließbaren Abstellraum hat man eine Treppe tiefer im Treppenhaus. Zur Wohnung gehört aber auch ein Keller, der auf Grund seines trockenen Zustandes gut genutzt werden kann.

Die Kosten einer Kaufpreis-Finanzierung liegen deutlich unter der derzeit möglichen Netto-Kaltniete von ca. 7,50 EUR/m<sup>2</sup>. Das Gesamt-Wohngeld inkl. Betriebskosten beträgt aktuell 198,10 EUR. Die Wohnung ist bezugsfrei und somit ideal zur Eigennutzung.

Sie stellt aber auch eine sehr gute Kapitalanlage dar und man kann auch bei einer Finanzierung mit einem monatlichen Überschuss rechnen. Durch die verkehrsgünstige Lage des Objektes kann man zukünftig davon ausgehen, dass die Mieten und Kaufpreise noch weiter steigen werden.

## Ausstattung:

- wunderschön geschnittene 2-RWG in 2.OG
- Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in der Küche und im Masterbad
- Abstellraum auf halber Treppe
- Balkon
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- gepflegter und modernisierter Gesamtzustand
- zur Wohnung gehört ein sep. Keller

## 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 Ferneseisenbahn 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 4.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig (Paunsdorf)
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 766



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)

\*\*\*\*\*

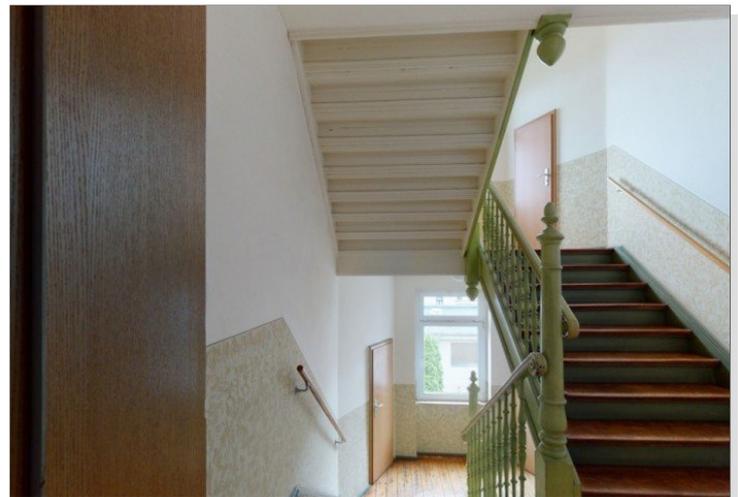
## Objektbilder:



Garten- / Grünanlage



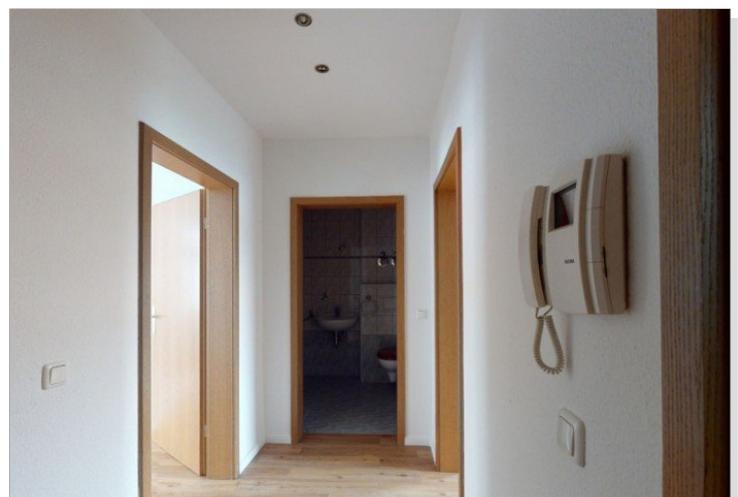
gepflegter Hauszugang



Treppenhaus



Eingangsbereich



Diele Flur

## 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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig (Paunsdorf)
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 766



Küche



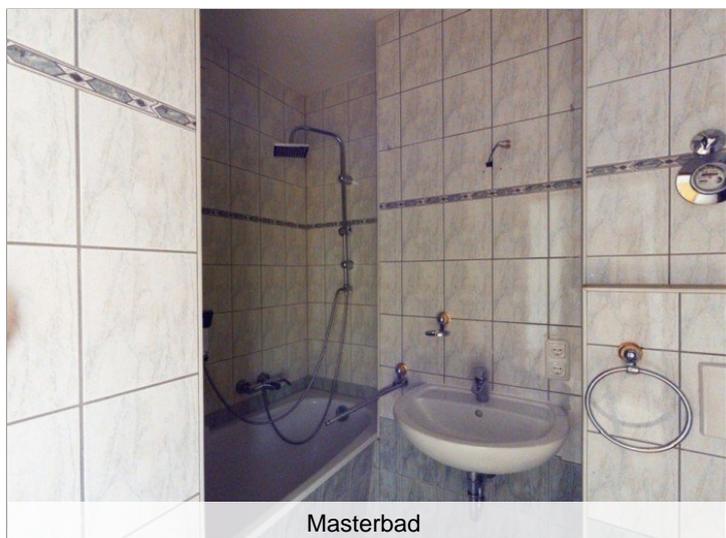
Schlafzimmer 1



Küche 1



Schlafzimmer 2



Masterbad



Schlafzimmer 3

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig (Paunsdorf)
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 766



Schlafzimmer



Wohnzimmer 1



Ausblick v. Balkon



Lageplan

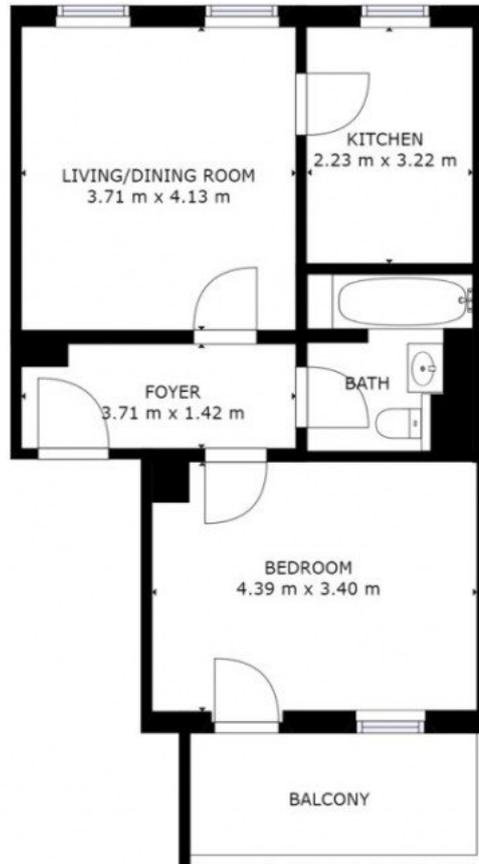


Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig (Paunsdorf)
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 766



GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 51 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 51 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE. ACTUAL MAY VARY.

Grundriss



FLOOR 1

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig (Paunsdorf)
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 766



animierter Grundriss

