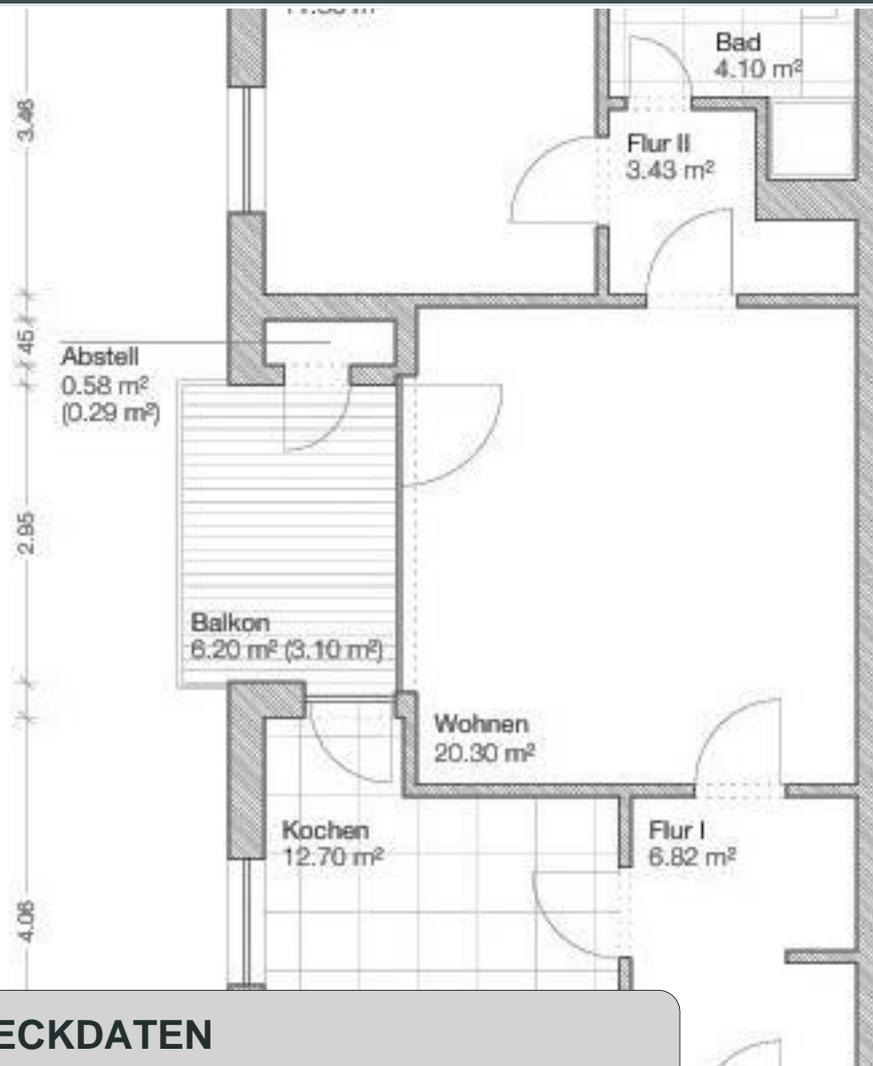


+++ATTRAKTIVE 2-RWG M. BALKON U. STELLPLATZ IN RUHIGER, GRÜNER WOHNLAGE V. LEIPZIG-RÜCKMARSDDORF+++



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04178 Leipzig

Baujahr: 1997

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 62,27 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 62,27 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,50 €

Nebenkosten (ca.): 205,- €

Warmmiete (ca.): 785,- €

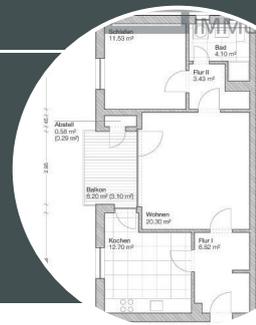
**Kaltmiete  
€ 530,-**

## 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

> Erdgeschosswohnung  
 > Leipzig  
 > 2 Zimmer

> 62,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 1358



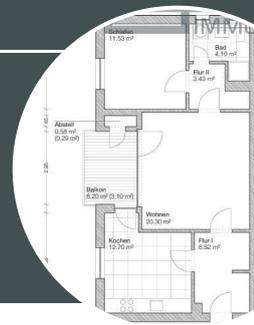
## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04178 Leipzig, An den Linden 5
Baujahr	1997
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,27 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	62,27 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	530,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	8,50 €
Nebenkosten (ca.)	205,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	785,- €
Kaution	1.060,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Tiefgarage, Freiplatz
Tiefgarage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	77 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE 1
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
möbliert	teil möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 01.07.2025
verfügbar ab	01.07.2025

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1358



## Objektbeschreibung:

Das attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 befindet sich in beliebter, ruhiger Wohnlage von Leipzig-Rückmarsdorf. Die schicke, helle sowie gemütliche 2-Raum-Erdgeschosswohnung ist mit Fliesen-/Laminatboden, einem Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss sowie einem Abstellraum und Balkon ausgestattet.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

## Ausstattung:

- 2-Raum-Erdgeschosswohnung
- Wohnfläche ca. 62,27 m<sup>2</sup>
- separate Küche vom Flur aus begehbar
- Tageslichtbad
- Abstellraum
- Balkon
- Fliesen-/ Laminatboden
- separates Kellerabteil
- Fahrrad- / Trockenraum

Ein Tiefgaragenstellplatz ist für eine mtl. Gebühr in Höhe von 50,00 EUR anmietbar.

Weiterhin sind noch Außenstellplätze vorhanden, welche zusätzlich für 35,00 EUR mtl. zur Verfügung stehen bzw. angemietet werden können.

## Lagebeschreibung:

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Leipzig. Die hervorragende Infrastruktur der Umgebung ermöglicht kurze Wege des täglichen Lebens. So befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten lediglich 0,46 km entfernt, was sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar ist.

Familien werden die Nähe zu Bildungseinrichtungen schätzen: Ein Kindergarten ist nur 1,04 km entfernt und die nächste Grundschule erreichen Sie in weniger als einem Kilometer. Auch ein Gymnasium ist mit einer Distanz von 4,16 km leicht erreichbar. Dies gewährleistet eine ausgezeichnete Bildung für Kinder aller Altersgruppen in unmittelbarer Nähe.

Die optimale Verkehrsanbindung zeigt sich in der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn, die nur 5,14 km entfernt ist. Das Leipziger Stadtzentrum ist lediglich 7,66 km entfernt und sorgt für eine angenehme Erreichbarkeit der kulturellen und kommerziellen Annehmlichkeiten, die das Zentrum zu bieten hat.

Diese Wohnlage bietet somit eine perfekte Balance zwischen der Ruhe einer grünen Wohngegend und der Nähe zu allen wichtigen urbanen

Einrichtungen und Verkehrswegen. Ideale Voraussetzungen für ein komfortables und vielseitiges Wohnumfeld.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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](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:



