

# EXPOSÉ

**++AUFGEPASST 4-RWG M. 2 BK U. EBK IN EINER STILVOLLEN  
VILLA IM BELIEBTESTEN WALDSTRAßENVIERTEL++**



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04105 Leipzig / Leipzig Zentrum-Nordwest

Baujahr: 2016

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 120,56 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 3,07 m<sup>2</sup>

Etage: 1

Anzahl Etagen: 5

Aufzug: Personenaufzug

**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-exclusiv.de

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Leipzig Zentrum-Nordwest
- > 4 Zimmer
- > 120,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1160



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04105 Leipzig / Leipzig Zentrum-Nordwest, Waldstraße 17
Baujahr	2016
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	3,07 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	65 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2026-10-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE-04
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	9,49 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme

möbliert	teil möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	LUXUS
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Seniorengerecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Leipzig Zentrum-Nordwest
- > 4 Zimmer
- > 120,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1160



## Objektbeschreibung:

Dieses liebevoll errichtete Neubauprojekt auf der Waldstrasse 17, befindet sich in ruhiger sowie grüner Umgebung im beliebten Leipziger Waldstraßenviertel (Zentrum-West). Das einzigartige Wohnflair in dieser wunderschönen Villa spricht für sich und zieht besonders anspruchsvolles Klientel an, welches die Werte sowie den Charakter dieser stilvollen Immobilie zu schätzen weiß.

Die charismatische Wohnung liegt im ersten 1.OG Mitte des liebevoll erbauten Projekts und besticht durch eine durchdachte Grundriss-Planung und luxuriösen Ausstattung inmitten des Waldstrassenviertels.

Durch den geräumigen Flur betreten Sie rechterseits das circa 34,66 m<sup>2</sup> große geflieste Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Gleich nebenan befindet sich ein Gäste-WC. Entlang des Flures erreichen Sie einen weiteren Dielenbereich, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind. Diese Räume sind im Einzelnen: Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer und das Masterbad. Der Clou dieser Wohnung ist ein zweiter Balkon, welcher sowohl vom Arbeitszimmer, als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Zur Wohneinheit gehört außerdem ein Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie der ruhige begrünte Innenhof zur Gemeinschaftsnutzung. Insgesamt vermittelt die extravagante Wohnung ein besonderes Wohngefühl und Sie erreichen in nur wenigen Gehminuten die erholsamen Parkanlagen des Rosentals sowie das Leipziger Stadtzentrum.

Des Weiteren befindet sich im Kellerbereich ein separater Fahrradraum, welcher von allen Mietern des Hauses genutzt werden kann.

## Ausstattung:

- Baujahr 2016
- 4-RWG mit hochwertiger Ausstattung
- integrierter Einbauschränk im Flur sowie diverse Beleuchtung
- gemütliche, perfekt geschnittene Raumaufteilung
- Echtholztüren
- hochwertiger Porzellan-Keramik Fliesenboden
- moderne, integrierte Einbauküche inkl. Küchengeräte
- Tageslichtbad mit Wanne/ Dusche/ Bidet/ WC/ WM-Anschluss
- Gäste-WC
- zwei Balkone (Süd-West-Ausrichtung)
- Außenjalousien
- Keller
- Fahrradraum
- Fussbodenheizung
- Stellplatz mtl. 100,00 EUR

## Lagebeschreibung:

Es ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus/ Straßenbahn/ S-Bahn/ Taxi) ist gegeben. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, gastronomische-/ kulturelle Einrichtungen, die ARENA Leipzig, der beliebte Zoo sowie diverse Ärztehäuser befinden sich in unmittelbarer Umgebung bzw. sind fußläufig zu erreichen.

Das "Rosental" in wenigen Gehminuten erreichbar lädt mit seinen großzügigen Park-/ Grünflächen diversen Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Der "Clara-Zetkin-Park", welcher sich in der Nähe bzw. inmitten des bekannten "Bach- und Musikerviertels" befindet, ist einer der beliebtesten grünen Oasen Leipzigs.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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:

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Leipzig / Leipzig Zentrum-Nordwest

> 4 Zimmer

> 120,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1160



Hausansicht



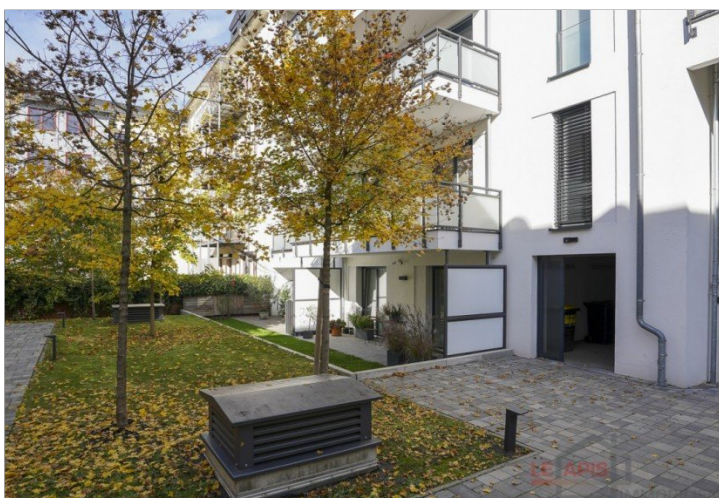
Aufzug im Haus



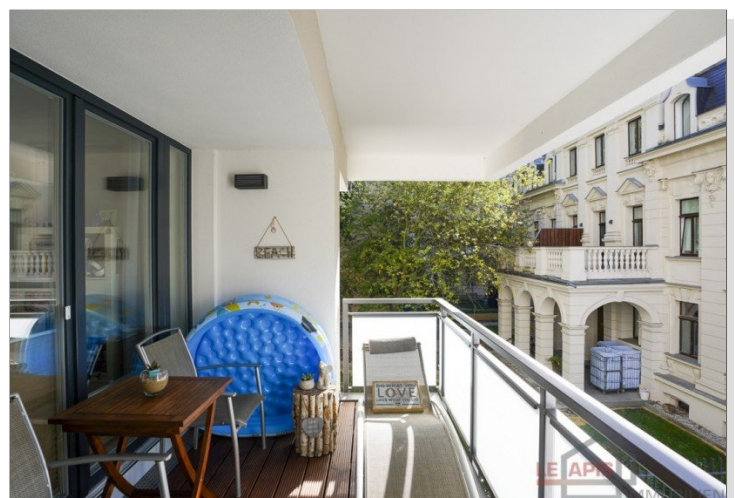
Gartenansicht



Diele / Flur



Gartenansicht



Balkon

## 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 / Leipzig Zentrum-Nordwest

> 4 Zimmer

> 120,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

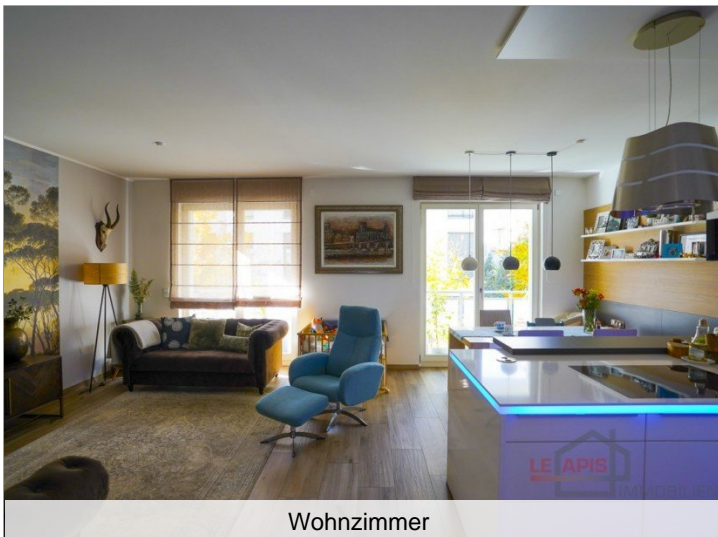
> Objektnummer: 1160



Aussicht v. Balkon



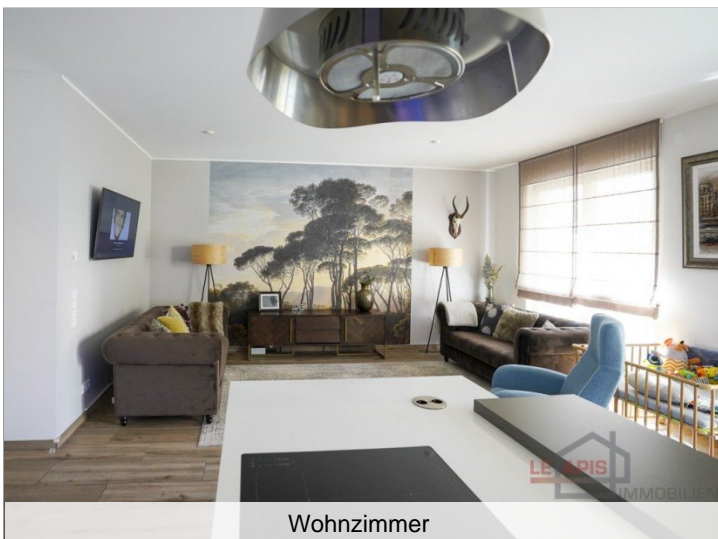
Wohnzimmer



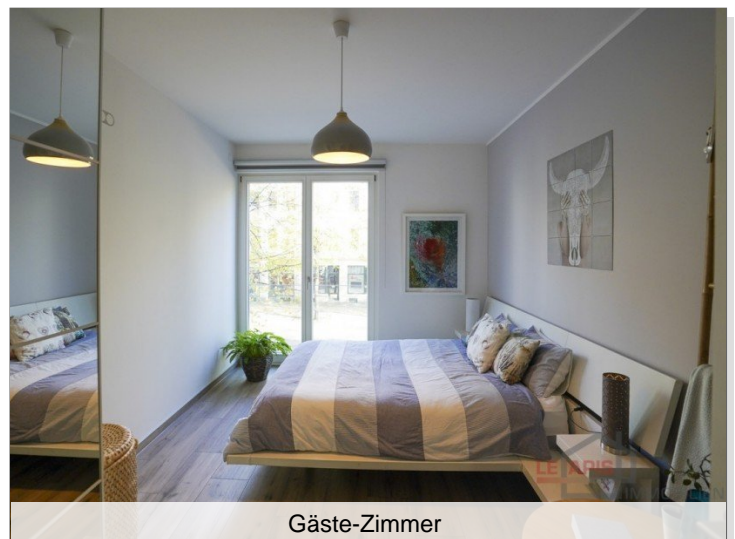
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Gäste-Zimmer

# Eckdaten

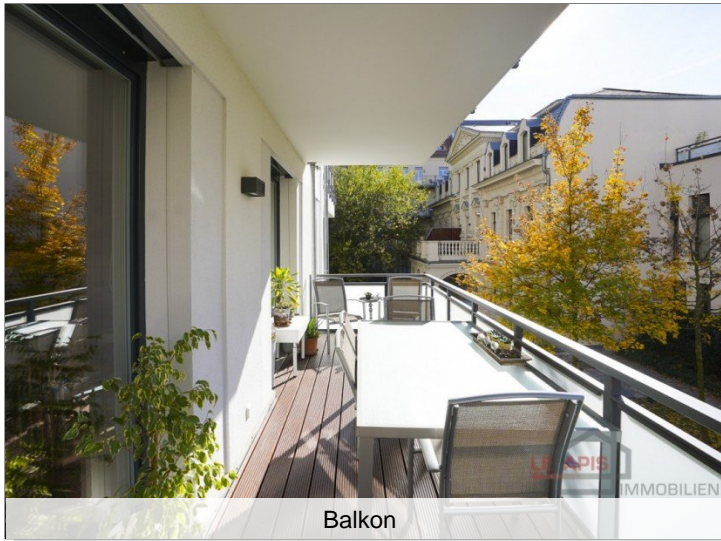
> Etagenwohnung

> Leipzig / Leipzig Zentrum-Nordwest

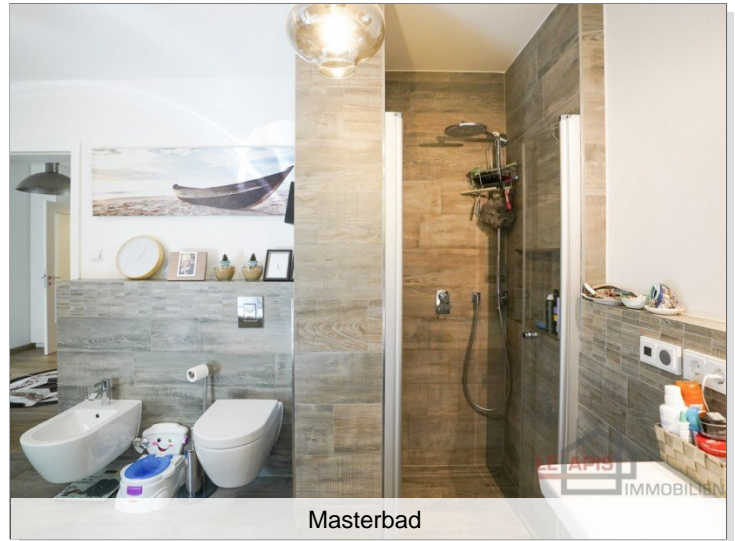
> 4 Zimmer

> 120,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1160



Balkon



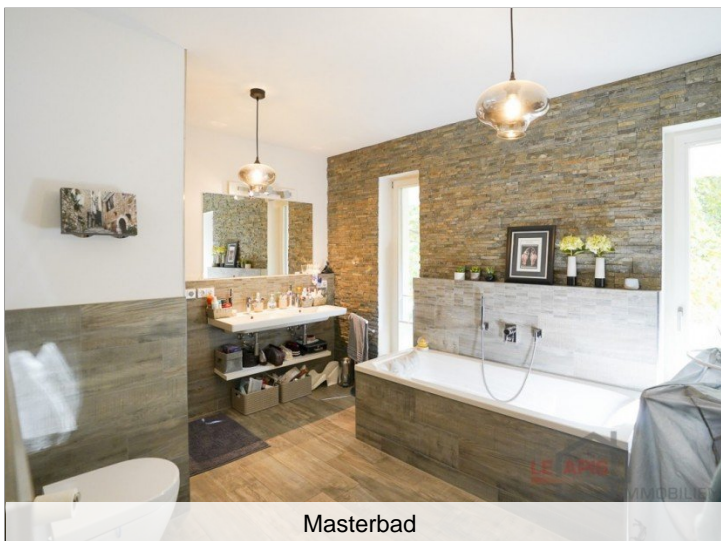
Masterbad



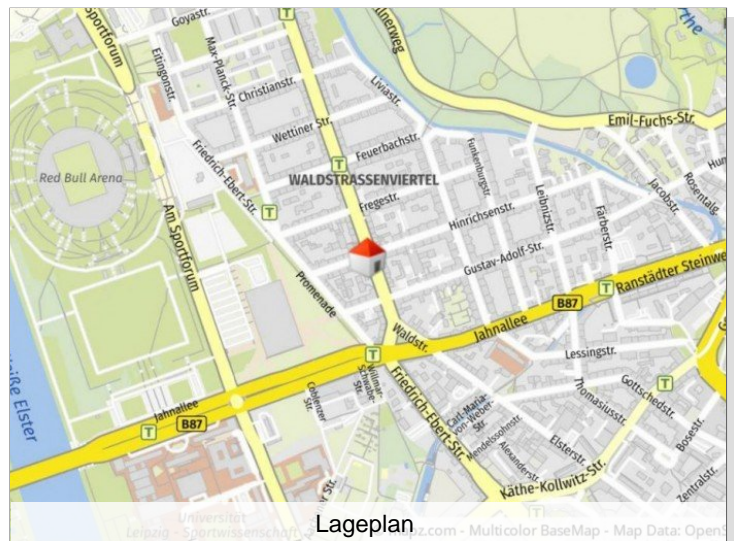
Balkon



Fahrradraum



Masterbad



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 / Leipzig Zentrum-Nordwest

> 4 Zimmer

> 120,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1160



## LEGENDE

01	Diele 1	3,68 m <sup>2</sup>
02	HWR 1	2,33 m <sup>2</sup>
03	Diele 2	10,82 m <sup>2</sup>
04	HWR 2	0,74 m <sup>2</sup>
05	Kind	14,59 m <sup>2</sup>
06	Bad	12,49 m <sup>2</sup>
07	Arbeiten	13,01 m <sup>2</sup>
08	Loggia	½ = 3,05 m <sup>2</sup>
09	Schlafen	16,30 m <sup>2</sup>
10	Wohnen/Kochen	34,66 m <sup>2</sup>
11	Balkon	½ = 3,05 m <sup>2</sup>
12	WC	2,45 m <sup>2</sup>

Grundriss WE-03 1.OG M

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Leipzig / Leipzig Zentrum-Nordwest

> 4 Zimmer

> 120,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1160

