

EXPOSÉ

TOLLER SCHNITT+++>+++BEGEHRTE 3-RWG  
MIT BALKON UNWEIT VOM ROSENTAL | BAD MIT  
WANNE | LAMINAT > TOLLER SCHNITT



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 04105 Leipzig / Leipzig Zentrum-Nord  
Baujahr: 1888  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 85,87 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 4  
Balkon: ja  
Dachform: Satteldach  
Bauweise: Massiv

**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-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Leipzig Zentrum-Nord
- > 3 Zimmer
- > 85,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1114



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04105 Leipzig / Leipzig Zentrum-Nord, Gneisenastr. 5
Baujahr	1888
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85,87 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	94 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2024-04-01
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	5991-001
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja

Ausbaustufe	Schlusselfertigmitteller
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig / Leipzig Zentrum-Nord

> 3 Zimmer

> 85,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1114



## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem hochwertig, sanierten Wohnhaus und bietet eine gelungene Raumaufteilung. Die lichtdurchfluteten Wohnräume wurden mit modernem Laminat-Bodenbelägen ausgestattet, Bad und Kochbereich mit edlen Bodenfliesen. Das Tageslicht-Bad verfügt über eine Badewanne.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.

## Ausstattung:

- Laminat
- Bad mit Fenster und Wanne
- geräumiger schöner großer Flur
- Balkonzugang über die Küche
- keine WG's seitens des Eigentümers erwünscht!

## Lagebeschreibung:

Vom Stadtzentrum in nördliche Richtung verläuft die Gerberstraße (weiter dann Eutritzscher Straße). Sie ist die Hauptschlagader des Stadtteils Zentrum-Nord. Er ist geprägt von großen Nutzgrundstücken wie dem der Stadtwerke mit Heizkraftwerk, Steuerzentrale und Nebengebäuden, dem ehemaligen Bahnhofsgelände, auf dem ein großer Wohnkomplex entsteht oder dem historischen Stadtbad, das Stück für Stück saniert wird und dessen Rettung sich eine Stiftung auf die Fahnen geschrieben hat.

Doch man wohnt hier auch gern, denn das Stadtzentrum ist von hier aus in wenigen Minuten erreichbar und der Zoo liegt in unmittelbarer Nähe.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.4.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

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:



cd33c93d-6786-44f4-85fb-68330efc71f7



Aussenbereich

## 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 / Leipzig Zentrum-Nord
- > 3 Zimmer

- > 85,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1114



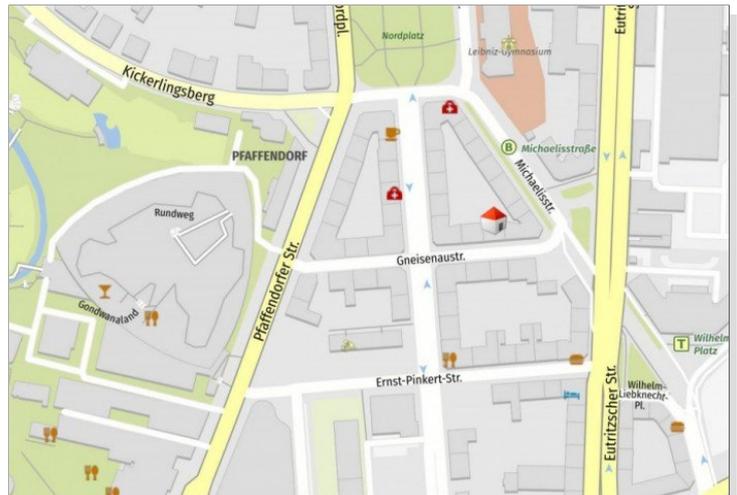
Aussenbereich



Masterbad



Schlafzimmer



Lageplan



Küche mit Balkonzugang

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 85,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Leipzig / Leipzig Zentrum-Nord

> Objektnummer: 1114

> 3 Zimmer

