

EXPOSÉ

+++CHARMANTE 3-RWG MIT EBK UND BALKON IM
BELIEBTER U. RUHIGER LAGE V. LPZ.-STÖTTERITZ+++



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04299 Leipzig

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 60,64 m²

Gesamtfläche (ca.): 60 m²

Grundstücksfläche (ca.): 260 m²

Kaufpreis pro m²: 2.884,23 €

Hausgeld (ca.): 281,- €

**Kaufpreis
€ 174.900,-**

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
 > 3 Zimmer

> 60,64 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1334



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04299 Leipzig - Stötteritz, Melscher Straße 4
Baujahr	1910
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	60,64 m ²
Gesamtfläche (ca.)	60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	260 m ²
Kaufpreis	174.900,- €
Kaufpreis pro m ²	2.884,23 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	281,- €
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-08-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE 02
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
möbliert	teil möbliert
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Seniorengerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.
Provisionshinweis	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 60,64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



Objektbeschreibung:

Eingebettet in das charmante Stadtleben von Leipzig-Stötteritz erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnung mit Balkon in ruhiger Umgebung, die durch ihre hellen Räume und knapp 61 Quadratmeter Wohnfläche besticht. Diese exzellente Wohngelegenheit befindet sich im Hochparterre und stellt die perfekte Balance zwischen urbanem Lebensgefühl und häuslicher Geborgenheit dar. Ideal verteilt auf insgesamt drei Zimmer - davon zwei Schlafzimmer und ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer - bietet diese Wohnung genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Entspannen Sie auf dem liebevoll gestalteten Balkon, der zum süßen Nichtstun einlädt und Anlass für ausgiebige Frühstücke an sonnigen Morgen bietet. In der gepflegten Einbauküche ergeben sich ideale Voraussetzungen das Zubereiten von kulinarischen Köstlichkeiten. Ein prunkvolles Badezimmer komplettiert die Wohnung. Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem um 1910 erbauten und hervorragend instandgehaltenen Denkmalschutzgebäude. Es besteht aus fünf Stockwerken und strahlt dank sorgfältiger Pflege und Sanierung eine unvergleichbare Wohnatmosphäre aus. Bestärkt wird diese durch den illustren Mix der Bewohnerschaft, die in diesem Viertel, einem der ruhigsten Leipzig, das Zusammenleben genießt. Verfügbar ab sofort (für Kapitalanleger/ 6 Monate Kündigungsfrist bei Eigenbedarf), präsentiert sich dieses Juwel in Stötteritz für einen Kaufpreis von 174.900 Euro. Die Lage in Stötteritz bietet mehr als nur Wohnen. Das Viertel zeichnet sich durch kleinstädtische Strukturen aus, die gut durch die Tramlinie 4 mit der Leipziger Innenstadt verbunden ist. Ob Grillfeste im Stötteritzer Wäldchen, gemütliches Beisammensein in den Kleingartensiedlungen, oder entspannende Spaziergänge entlang der breiten Straßen - Stötteritz bildet einen Ort der Ruhe und Erholung inmitten des urbanen Treibens. In unmittelbarer Nähe zum symbolischen Völkerschlachtdenkmal und dem Südpark gelegen, bietet Stötteritz auch Kulturinteressierten und Sportbegeisterten ein vielfältiges Angebot. Studenten und Familien schätzen die eigenwillige und einzigartige Atmosphäre dieses Viertels.

Ausstattung:

- charmante, helle 3-RWG im Erdgeschoss-Hochparterre
- Laminat- und Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesenboden im Bad und in der Küche
- innenliegendes Bad mit WC/ Waschtisch/ Wanne/ WM-Anschluss
- Einbauküche
- Balkon (Südwest-Ausrichtung)
- Abstellraum
- Kellerabteil

Da die Wohnung vermietet ist, können wir Ihnen leider nur eine begrenzte Anzahl an Bildern präsentieren. Diesbezüglich bitten wir um Ihr Verständnis.

Lagebeschreibung:

Die attraktive Immobilie befindet sich in der Melscher Straße 4, im

beliebten Stadtteil Leipzig-Stötteritz. Geprägt durch zahlreiche Gründerzeitgebäude und beeindruckenden Allee-Straßen, bietet Stötteritz eine wunderbare Kombination aus städtischem Flair und ruhigem Wohnkomfort.

Die zentrale Lage im Stadtgebiet macht die Melscher Straße zu einem idealen Ausgangspunkt sowohl für den Arbeitsweg als auch für Freizeitaktivitäten. Das Leipziger Stadtzentrum ist bequem und in nur 3,23 Kilometern zu Fuß erreichbar. Hier findet sich ein weitreichendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kulturangeboten. Trotz der Nähe zum Stadtzentrum ist die Melscher Straße 4 nicht vom Großstadtlärm betroffen. Die Autobahn befindet sich in komfortabler Distanz von etwa 6,02 Kilometer entfernt, so dass Sie von der Schnellstraße keinen Lärm in der Wohnanlage hören werden. Die günstige Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell in andere Stadtteile oder Städte zu gelangen.

Im unmittelbaren Umfeld der Melscher Straße 4 finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Nicht weiter als 0,31 Kilometer entfernt, befindet sich der nächste Kindergarten und damit ein optimaler Ort für Familien mit kleinen Kindern. Ebenso befindet sich die nächstgelegene Grundschule in einer Entfernung von nur 0,58 Kilometer und bietet damit kurze Wege und eine sichere Umgebung für den Schulweg Ihrer Kinder. Das nahegelegene Gymnasium, welches nur 0,72 Kilometer entfernt ist, ist ebenfalls bequem und sicher zu Fuß zu erreichen und liefert somit den optimalen Standort für eine längerfristige Familiensituation, in der die Schulbildung oberste Priorität hat. Die Lage inmitten von Stötteritz bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge durch das nahegelegene Naherholungsgebiet, Besuche im nahegelegenen Kino oder Streifzüge durch das angesagte Viertel rund um die Melscher Straße - hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Das Leipziger Stadtbild ist von zahlreichen Parks und Grünflächen geprägt, die sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Immobilie befinden. Diese sorgen für ein angenehmes Wohnklima und bieten vielfältige Gelegenheiten zur Entspannung und Erholung vom Alltag. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie in der Melscher Straße 4 in 04299 Leipzig hervorragend gelegen ist. Sie bietet kurze Wege und alle Vorzüge des Stadtlebens, ist aber dennoch ruhig und gut erreichbar. Mit hervorragender Infrastruktur, einem breiten Angebot an Freizeitaktivitäten und ausgezeichneten Bildungsmöglichkeiten ist sie der ideale Standort für Singles, Paare und Familien.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 60,64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



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

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

Objektbilder:



Hausansicht Bild 2



Hausansicht hinten



Hausansicht hinten Bild 2



Gartenbereich

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
- > 3 Zimmer

- > 60,64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



Treppenhaus



Küche inkl. EBK



Treppenhaus Zugang zur Wohnung



Küche inkl. EBK Bild 2



Abstellraum im Treppenhaus



Blick v. Balkon

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 60,64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



Balkon



Kellerbereich



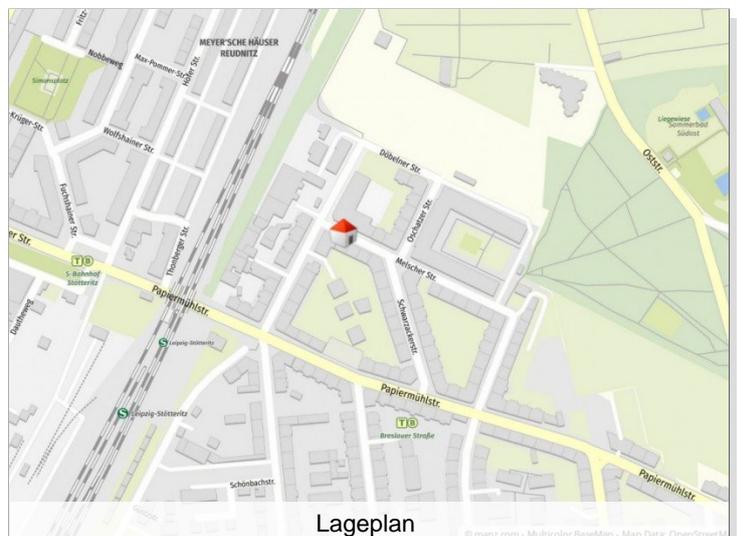
Zimmer 1



Kellerabteil



Zugang zum Kellerbereich



Lageplan

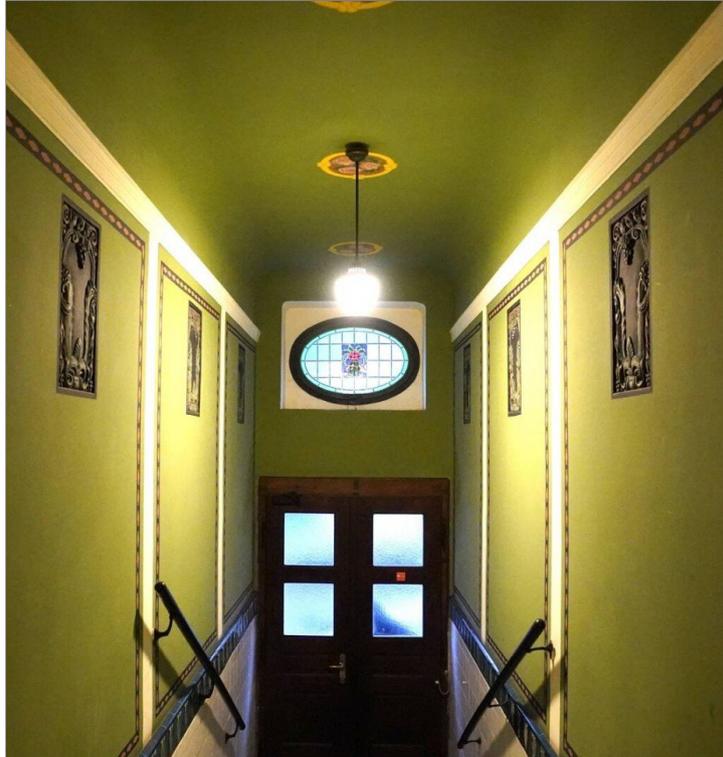
LE APIS Immobilien

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 60,64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



Treppenhaus-Eingangsbereich



Zimmer 3



Zimmer 2

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 60,64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334

