

EXPOSÉ

CHARMANTE DG-2-RWG M. TERRASSE, AR U. TG IN BELIEBTER
LAGE V. LPZ.-LAUSEN - NAHE D. KULKWITZER SEE'S



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 04209 Leipzig / Grünau-Ost
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 65,79 m²
Kaufpreis pro m²: 2.723,15 €
Hausgeld (ca.): 290,- €
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 169.000,-**

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

> Dachgeschosswohnung
> Leipzig / Grünau-Ost
> 2 Zimmer

> 65,79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1410



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04209 Leipzig / Grünau-Ost, Lausener Straße 21
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	65,79 m²
Kaufpreis	169.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.723,15 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	290,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	58 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE34
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD

Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis - fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Grünau-Ost

> 2 Zimmer

> 65,79 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1410



Objektbeschreibung:

Das 1996 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einer grünen sowie idyllischen Wohnlage von Leipzig-Lausen in unmittelbarer Nähe des beliebten Kulkwitzer See's.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Leipzig-Lausen bietet auf ca. 66 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger, gewachsener Umgebung. Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt drei Etagen und präsentiert sich in einem ordentlichen, gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss mit einem hellen Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer sowie einer gut geschnittenen Küche, einem zweckmäßigen Bad inkl. Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss sowie einem Abstellraum.

Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet und unterstreichen den funktionalen, zeitlosen Charakter der Immobilie. Ein besonderes Plus ist die vorhandene Terrasse, die den Wohnraum angenehm nach außen erweitert und zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden bietet. Darüber hinaus steht eine Gartennutzung zur Verfügung - ein attraktives Merkmal, das in dieser Lage nicht selbstverständlich ist.

Das monatliche Hausgeld beträgt 290,00 EUR. Die Wohnung eignet sich hervorragend für alle, die eine solide, gut geschnittene Dachgeschosswohnung in Leipzig kaufen möchten.

Im Kellerbereich befindet sich ein Fahrrad- und Trockenraum, welche alle Bewohner des Hauses nutzen können.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz sowie das Kellerabteil runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Ausstattung:

- Mehrfamilienhaus Baujahr 1996 (Massivbau) m. 8 Wohneinheiten
- DG-2-RWG, (3.Etage), WE34
- Bodenbeläge: Fliesen-/ Laminatboden
- innenliegendes Bad inkl. Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zur Küche
- Abstellraum
- Trockenraum
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz Nr. 77

Kaufpreis noch verhandelbar!

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in grüner Lage von Leipzig-Lausen und

überzeugt durch eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit guter Anbindung an die Innenstadt. Das Leipziger Zentrum ist in etwa 9 km erreichbar, wodurch sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Stadtliebhaber eignet, die dennoch ein entspanntes Wohnumfeld bevorzugen.

Mit den Straßenbahnlinien 1 und 2 und der S-Bahn erreichen Sie die Innenstadt in ca. 25 Minuten. Es besteht außerdem ein guter Anschluss an die Autobahn A38. Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen, sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Allee-Center mit seinen zahlreichen Geschäften ist in 10 - 15 Minuten fußläufig zu erreichen.

In unmittelbarer- fast fußläufiger Nähe liegt der Kulkwitzer See mit seinen großzügigen Freizeitangeboten. Ein Wasserskilift ist der beliebte Treffpunkt für alle Wakeborder Leipzigs. Hochseilgarten, Bootsverleih und das Rote Haus als Gasthaus mit Seeterrasse runden das maritime Freizeitangebot am Kulkwitzer See ab.

Auf einer Halbinsel des Sees liegt das idyllische Ferienressort mit dem schönsten Campingplatz des Leipziger Neuseenlandes und den gemütlichen Schwedenhäusern mit Ferienwohnungen für bis zu 5 Personen und Balkon zum Wasser.

Zu erreichen ist das schön begrünte Stadtviertel mit den Straßenbahnlinien 1 und 2 (Endhaltestelle Lausen). Die Busse 61 und 65, 129, 161 sowie 166 verkehren zudem großflächig im Stadtgebiet West und verbinden dabei auch Lausen mit seinen Nachbarn zu allen Seiten.

Einkaufsmöglichkeiten bietet Lausen ebenfalls. Das in Grünau-Mitte gelegene Allee-Center und zahlreiche andere Geschäfte befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen bequemen und unbegrenzten Einkaufskomfort.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.2.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Die Wohnung ist derzeit vermietet!

Die aktuelle Miete setzt sich aktuell wie folgt zusammen:
Kaltmiete: 490,00 EUR
Betriebskosten: 240,00 EUR
Miete TG-Stellplatz 46,00 EUR
Gesamtmieta: 776,00 EUR

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 65,79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1410



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 vorn



Gartenbereich



Hauseingangsbereich



Treppenhaus

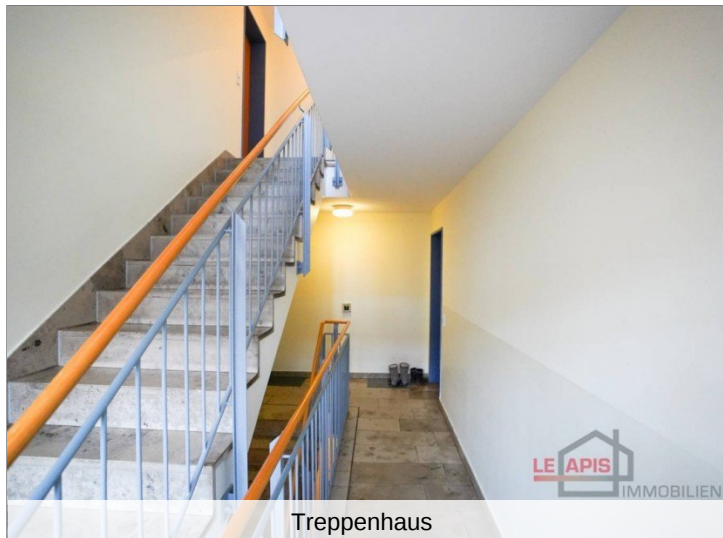
LE APIS Immobilien

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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 65,79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1410



Treppenhaus



Küche Bild 2



Flurbereich



Bad



Küche



Schlafzimmer

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhäusstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 65,79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1410



Schlafzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3



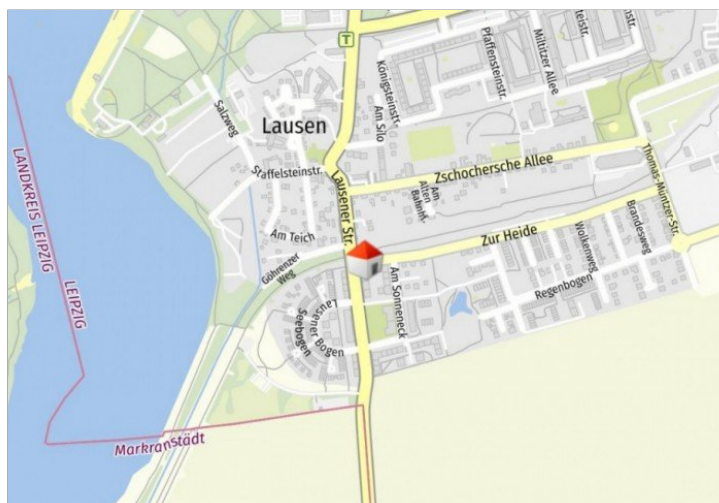
Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer Bild 2



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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 65,79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1410



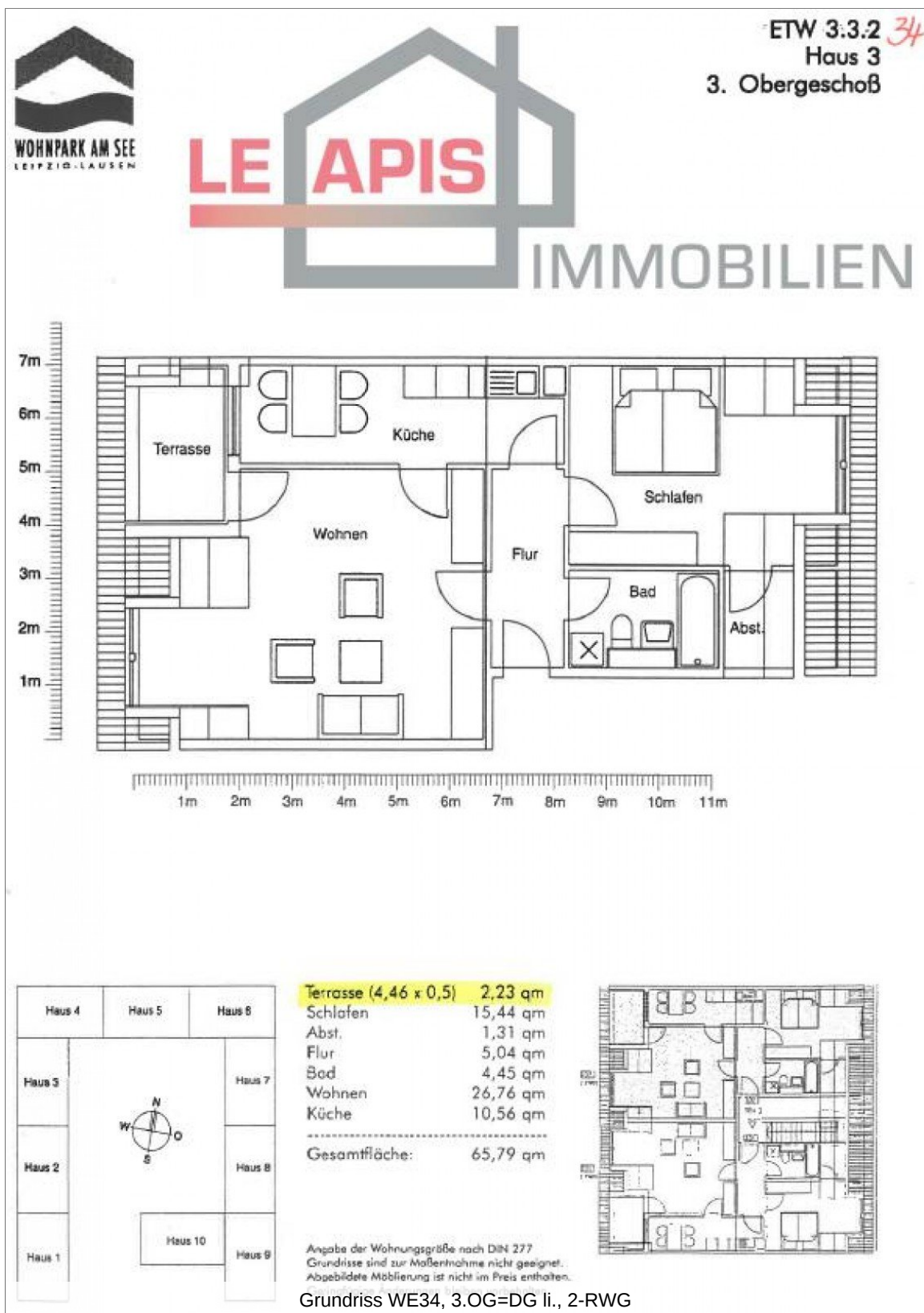
Bildcollage



Flurbereich Bild 2

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 65,79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1410



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > 65,79 m² Wohnfläche
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > Objektnummer: 1410
- > 2 Zimmer



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 004934298549070

Mobil: 004915254250755

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:**LE-APIS Immobilien**

Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Internet: www.le-apis-exclusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202
/ 69-App.571

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.