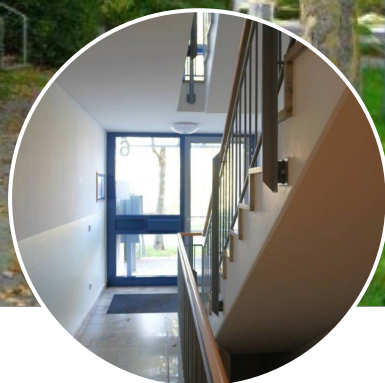


EXPOSÉ

CHARMANTE DG-3-RWG M. EBK, BAD, BALKON UND TG-STELLPL. IN GRÜNER U. BELIEBTER LAGE V. LPZ.-LAUSEN



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04207 Leipzig/ Lausen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 77,86 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 77,86 m²

Kaufpreis pro m²: 3.146,67 €

Hausgeld (ca.): 325,- €

Etage: 3

**Kaufpreis
€ 195.000,-**

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/ Lausen
> 3 Zimmer

> 77,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1383



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04207 Leipzig/ Lausen, Zur Heide 6
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77,86 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	77,86 m²
Kaufpreis	195.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.146,67 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	325,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	77 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE73/ TG93
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
klimatisiert	ja
Ausstattung	STANDARD
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 15.01.2026
verfügbar ab	15.01.2026
Provision für Käufer	3,57 EUR inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis - fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig/ Lausen

> 3 Zimmer

> 77,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1383



Objektbeschreibung:

Die attraktive zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem schönen Mehrfamilienhaus, in beliebter sowie grüner Lage von Leipzig-Lausen.

Die schicke 3-RWG im Dachgeschoss besteht im Einzelnen aus einem geräumigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Ostseite), zwei Schlafzimmern, einem Bad inkl. WC, Waschtisch, Wanne, Sprossenheizkörper, WM-Anschluss sowie einer gut geschnittenen Küche, welche mit einer modernen Einbauküche (ohne Kühlschrank) ausgestattet ist.

Im Kellerbereich gibt es zwei Fahrradräume sowie einen Trockenraum, welche allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen bzw. diese entsprechend genutzt werden können.

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil und der Tiefgaragenstellplatz runden das ansprechende Wohnungsangebot ab.

Ausstattung:

- Charmante DG-3-RWG im 3.OG (WE73)
- Sanierung Bad und Renovierung 2024/2025
- Fliesen-/ Vinylboden in Holzoptik
- teilweise Außenjalousien
- Küche inkl. moderner Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Loggia)
- Balkon (Ostseite)
- Bad inkl. WC, Waschtisch, Wanne, WM-Anschluss, Sprossenheizkörper
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz Duplex (Nr. 99)
- Kaufpreis evtl. noch verhandelbar

Lagebeschreibung:

Die ruhige und grüne Wohngegend bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und natürlicher Umgebung. Der begehrte Stadtteil Leipzig-Lausen ist bekannt für seine ausgezeichnete Wohnqualität und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen.

Die Entfernung zum pulsierenden Stadtzentrum von Leipzig beträgt lediglich knapp 9 Kilometer, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das urbane Leben ermöglicht. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in nur etwa 2,3 Kilometern erreichbar, wodurch alle Besorgungen des Alltags schnell erledigt werden können.

Durch die nahegelegene Autobahn, etwa 4,2 Kilometer von der Wohnung entfernt, ist diese Lage hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, was sowohl für Pendler als auch für Reisende von großem Vorteil ist.

Familien mit Kindern werden die Nähe zu Bildungseinrichtungen zu schätzen wissen. Ein Kindergarten liegt lediglich 440 Meter entfernt, während die Grundschule nur einen Spaziergang von etwa 570 Metern entfernt ist. Für höhere Bildungsansprüche ist ein Gymnasium in einer Entfernung von etwa 4,5 Kilometern schnell erreicht.

Diese Lage bietet eine ideale Symbiose aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe, was sie zu einem begehrten Wohnort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber macht.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.2.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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
Für Verkäufer kostenfrei.

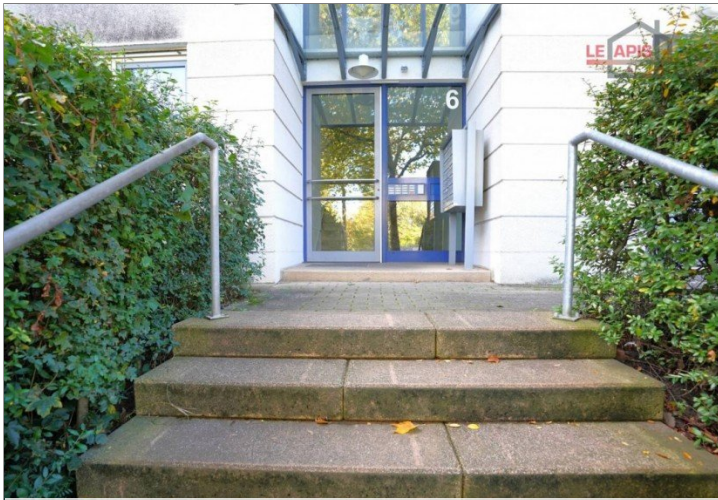
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Objektbilder:

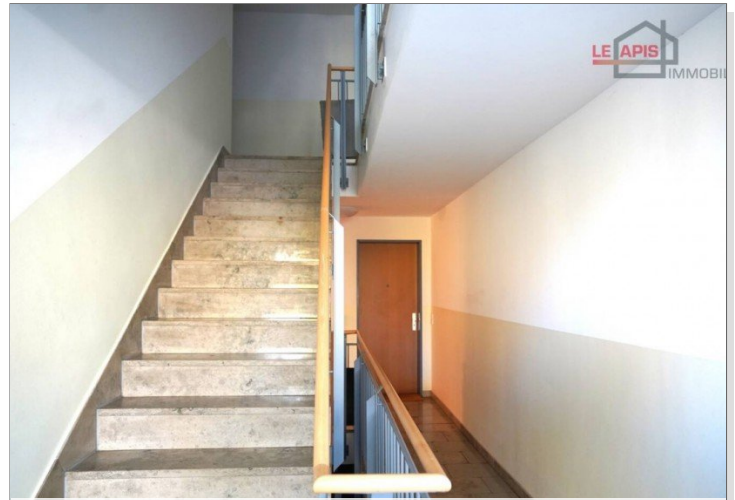
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

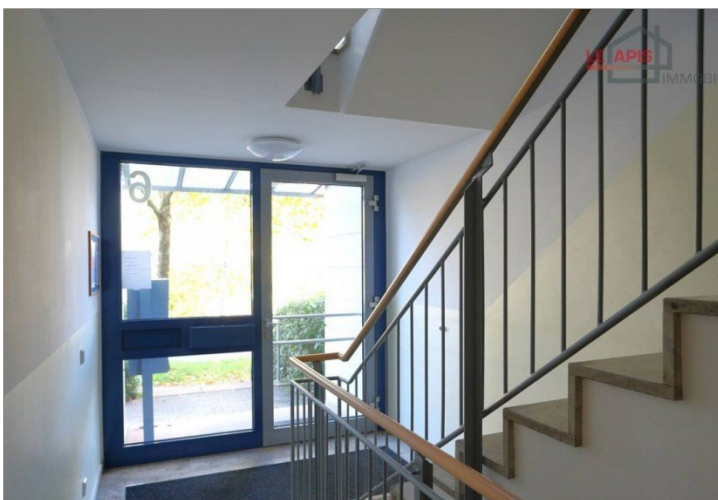
- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



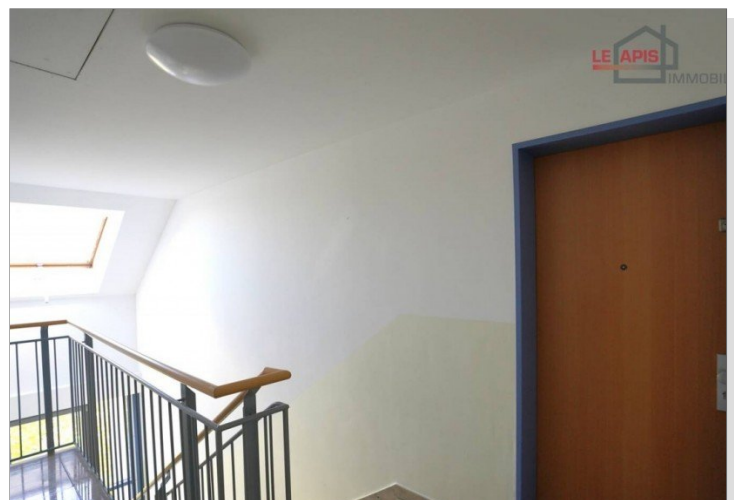
Zugang zum Haus



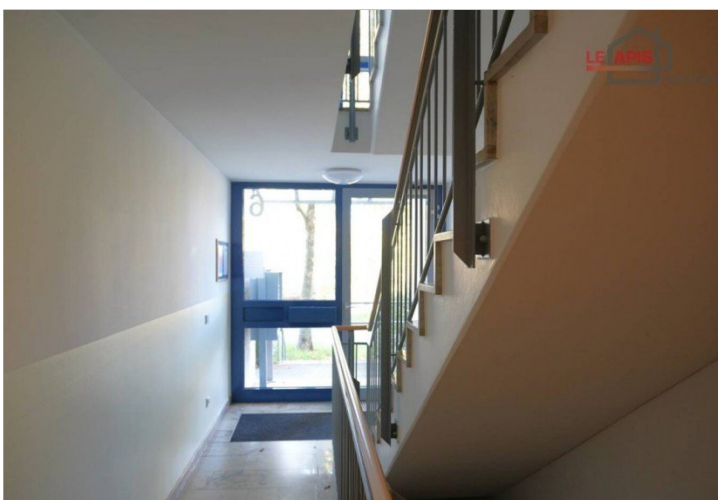
Treppenhaus Bild 2



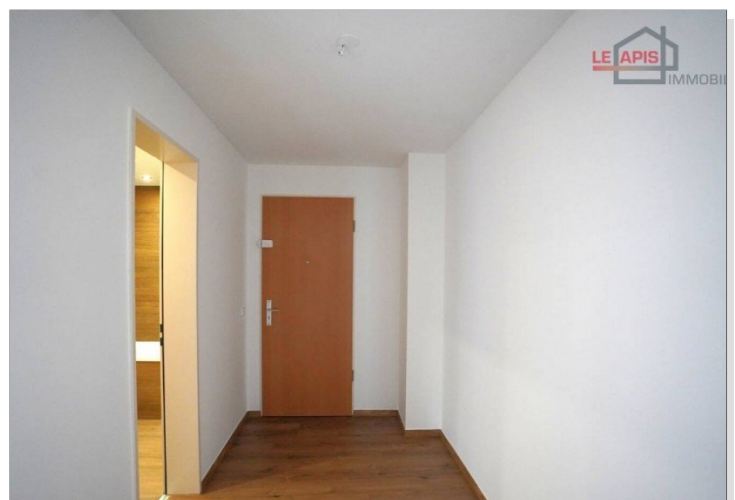
Treppenhaus-Eingangsbereich



Eingangsbereich Wohnung



Treppenhaus



Flurbereich

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/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



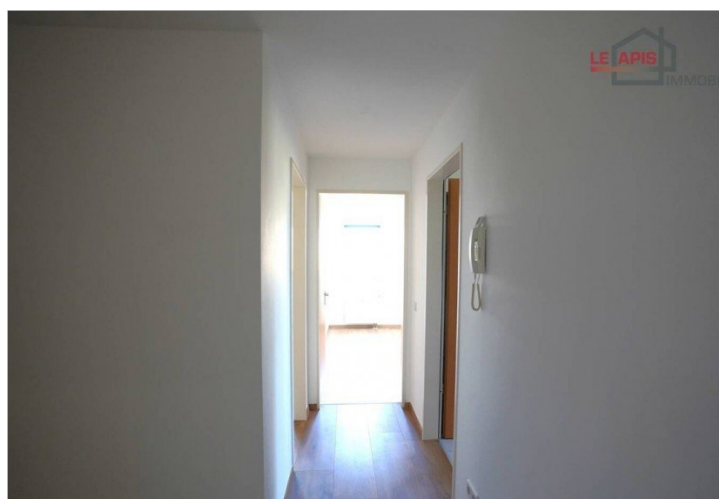
Bad



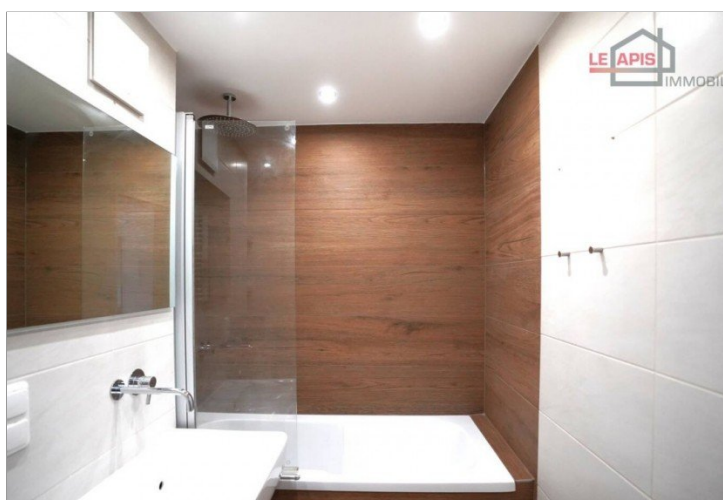
Bad Bild 4



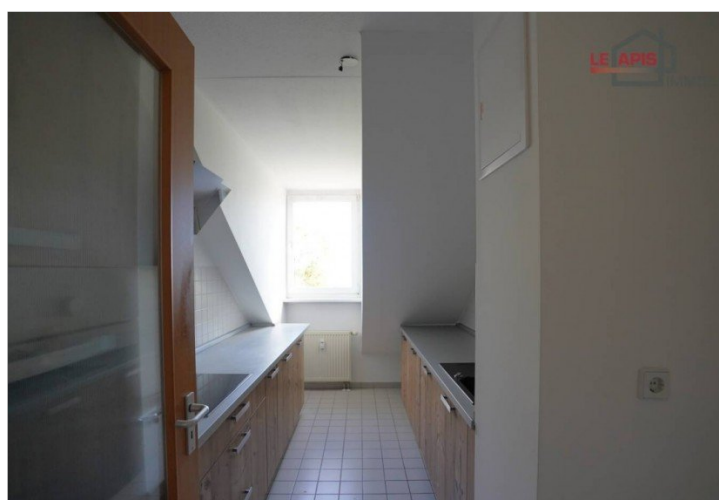
Bad Bild 2



Zwischenflur



Bad Bild 3



Küche inkl. EBK

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/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



Küche inkl. EBK Bild 2



Wohnzimmer Bild 2



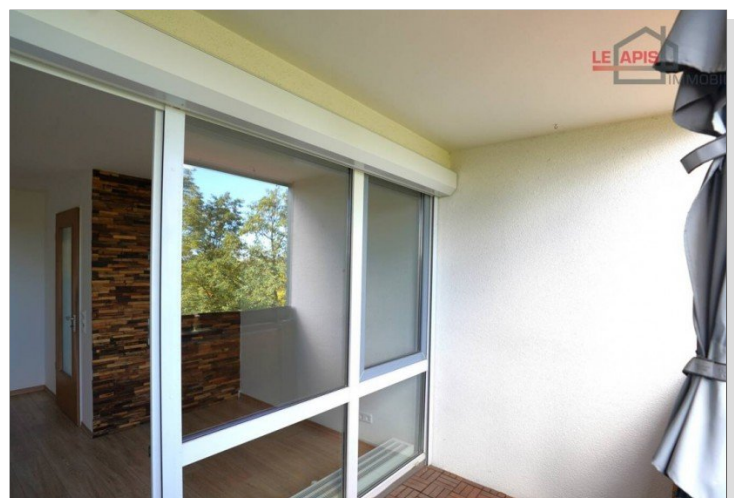
Küche inkl. EBK Bild 3



Balkon (Ostseite)



Wohnzimmer m. Balkon (Ostseite)



Balkon Bild 2 (Ostseite)

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

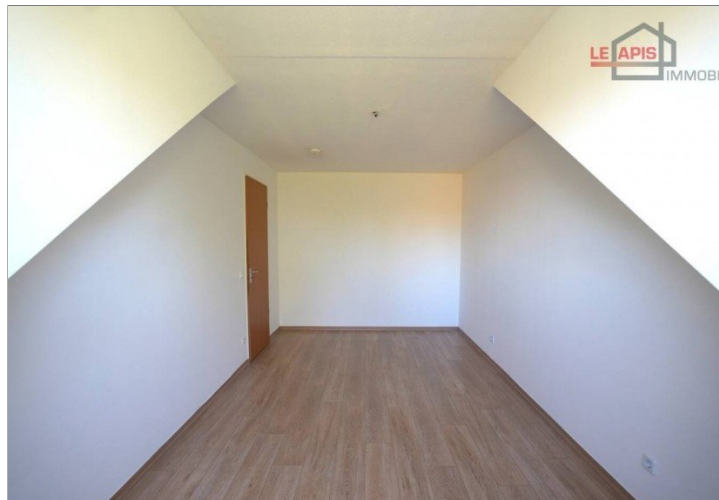
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

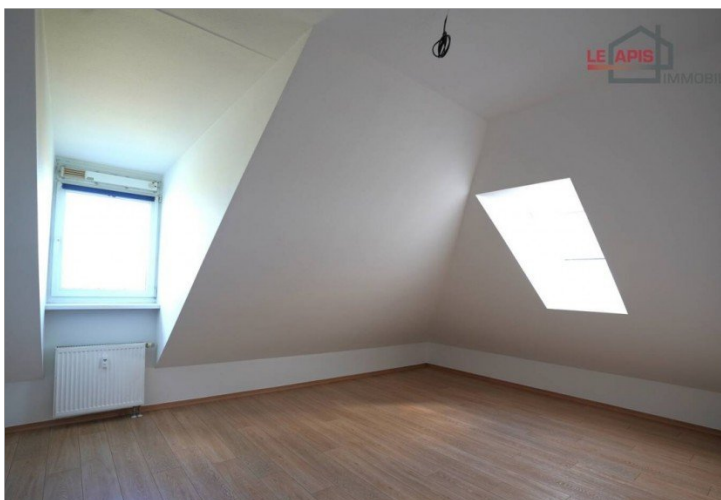
- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



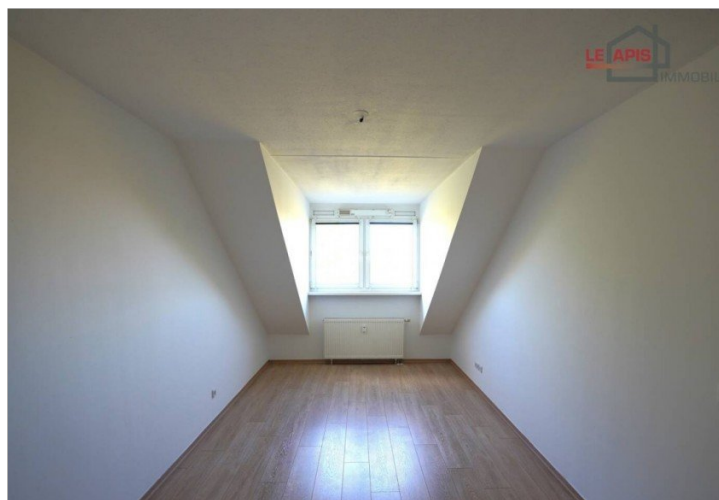
Aussicht Umgebung



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2 Bild 2



Schlafzimmer Bild 2



Kellerbereich

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/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



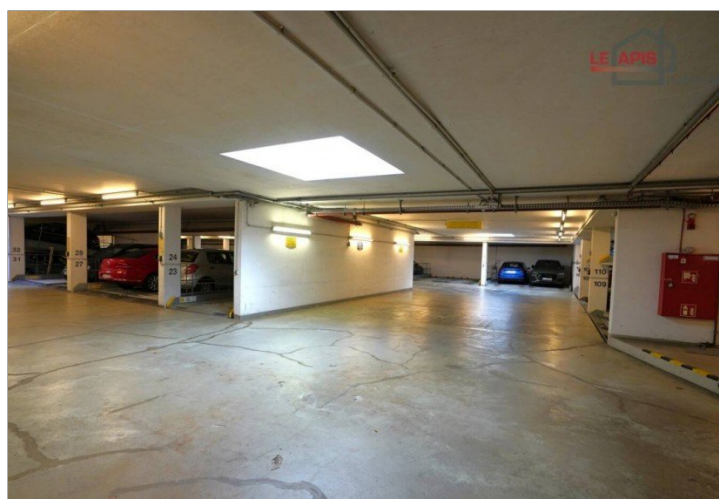
Trockenraum



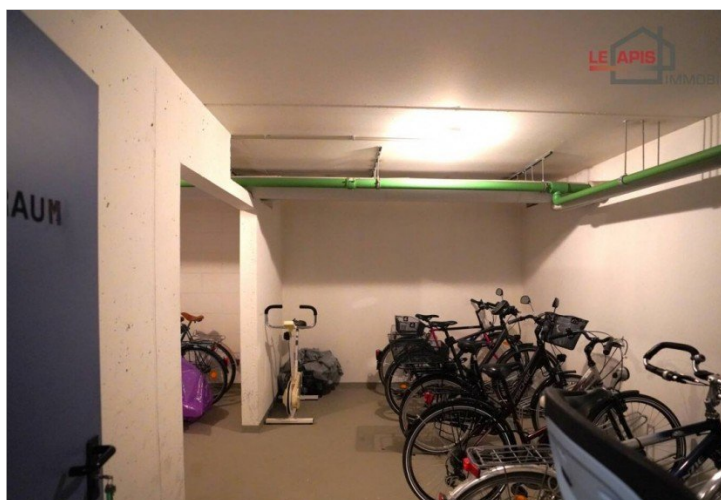
Tiefgarage



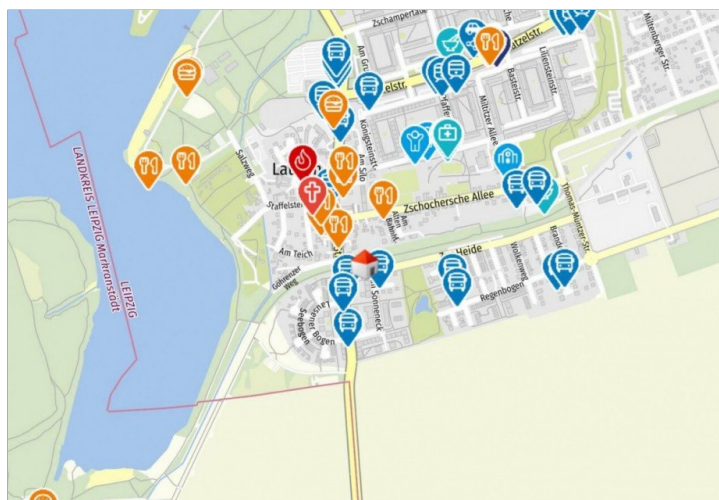
Fahrradraum



Tiefgarage Bild 2



Fahrradraum 2



Geoloyer Kartenausschnitt

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/ Lausen
- > 3 Zimmer

Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027_Seite_1Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027_Seite_3Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027 Seite 2Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027 Seite 4

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer
- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



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: Landratssamt
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: