

EXPOSÉ

+++DOPPELHAUSHÄLFTE VOLLUNTERKELLERT IN IDYLLISCHER LAGE M. GARTEN U.GARAGE IN SEEHAUSEN HOHENHEIDA+++



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 04356 Leipzig / Hohenheida  
Baujahr: 1997  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 119,74 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 65,60 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 333 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**VERKAUFT**

## 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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	04356 Leipzig / Hohenheida, Am Feld 25
Baujahr	1997
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	119,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	65,60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	333 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	191 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-06-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja

Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



## Objektbeschreibung:

Die rund 120m<sup>2</sup> große Doppelhaushälfte besticht vor allem durch seine Offenheit und seine großzügige Raumaufteilung.

Im EG betreten Sie das Haus durch den Vorflur. Auf der rechten Seite finden Sie das Gäste-WC vor, das sich direkt im Eingangsbereich befindet. Vom Flur aus erreichen Sie das anschließende Gästezimmer sowie die großzügig geschnittene Küche.

Fließend gehen alle anderen Räume ineinander über. Diese architektonische Raffinesse suggeriert dem Auge Größe und sorgt zudem dafür, dass jeder Winkel des Hauses - die Diele mit Treppenaufgang eingeschlossen - lichtdurchflutet und hell ist.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss: die fast 10,00 qm große Küche, die das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen lässt, grenzt direkt an das fast 37,00m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse bzw. in den Gartenbereich.

Bis ins letzte Detail durchdacht ist auch das Obergeschoss. Vom Flur aus erreichen Sie sowohl die beiden Kinderzimmer als auch das Elternschlafzimmer sowie das rund 12,00m<sup>2</sup> große Wellness-Badezimmer mit Dusche, Fenster und Wanne.

Erwähnenswert sei auch noch ein riesiger Kellerraum, den man hervorragend als Party- oder Hobbyraum nutzen könnte.

Eine Garage und ein Stellplatz runden das Gesamtkonzept schlüssig ab.

## Ausstattung:

- Garage
- großer Garten
- Balkon
- Terrasse;
- Buderus Gasbrennwertheizgerät;
- diverse Abstellräume im Keller
- frisch gemalterte Wände im gesamten Haus;
- Decken geputzt und gestrichen;
- Gäste WC mit Waschbecken;
- Tageslichtbad mit Dusche / Wanne;
- Fertigparkett in allen Wohnräumen
- Fliesen in Küche und in den Bädern
- SAT-Anlage

## Lagebeschreibung:

Der Leipziger Stadtteil Hohenheida ist ein ehemaliges Dorf am nördlichen Stadtrand von Leipzig. Es gehört heute zum Ortsteil Seehausen im Stadtbezirk Nord.

Hohenheida liegt etwa zehn Kilometer nordnordöstlich des Leipziger Stadtzentrums. Seine Nachbarn sind von Nord über Ost Krostitz, Mutschlena, Gottscheina, Merkwitz, Plaußig, Seehausen und Göbschelwitz. Zwischen Hohenheida und Plaußig liegt das Gelände des BMW-Werkes, dessen Nordgrenze etwa 700 Meter von Hohenheida entfernt ist.

Der alte Teil von Hohenheida mit ländlicher Bebauung ist ein ähnliches Runddorf mit deutlicher Rundlingsstruktur im Osten, breiten Bauernhofvorgärten und der Kirche auf dem Anger sowie einer Straßenerstreckung nach Westen. Weiter nach Westen schließt sich ein nach 1990 entstandenes Siedlungsgebiet mit etwa 100 Eigenheimen an, wodurch die Einwohnerzahl von 306 im Jahre 1990 auf etwa das Doppelte angestiegen ist. Unter den Gebäuden finden sich zahlreiche Fachwerkbauten. Der Gasthof ist im Heimatstil errichtet.

Die Anschlussstellen Leipzig-Messe Gelände und Leipzig-Mitte der A 14 grenzen direkt an den Ort.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 191.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



Balkonausblick



Treppenhaus



Hauseingangsbereich Vorflur



EG Gäste WC



EG Diele Flur



Gäste-Zimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



Küche



Wohnzimmer Bild 3



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer



Wohnzimmer Bild 4



Arbeitszimmer 1.OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



Schlafzimmer 1.OG



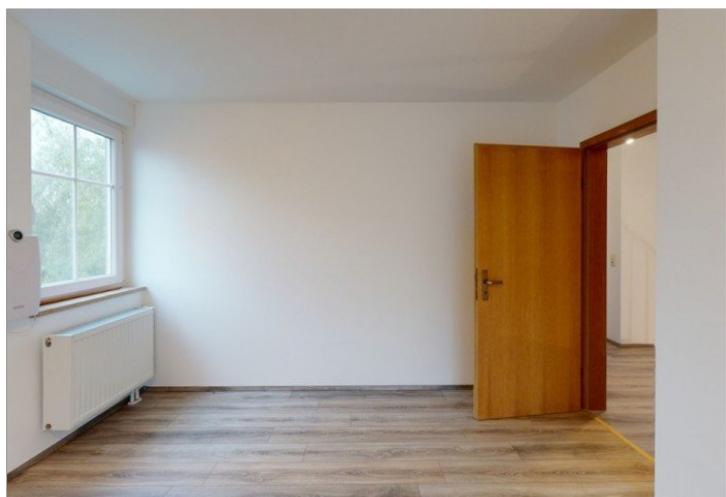
Masterbad 1.OG



Kinderzimmer 1.OG 2



Partyraum Kellergeschoss



Kinderzimmer 1.OG-3



Heizungsanlage Buderus

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



# Eckdaten

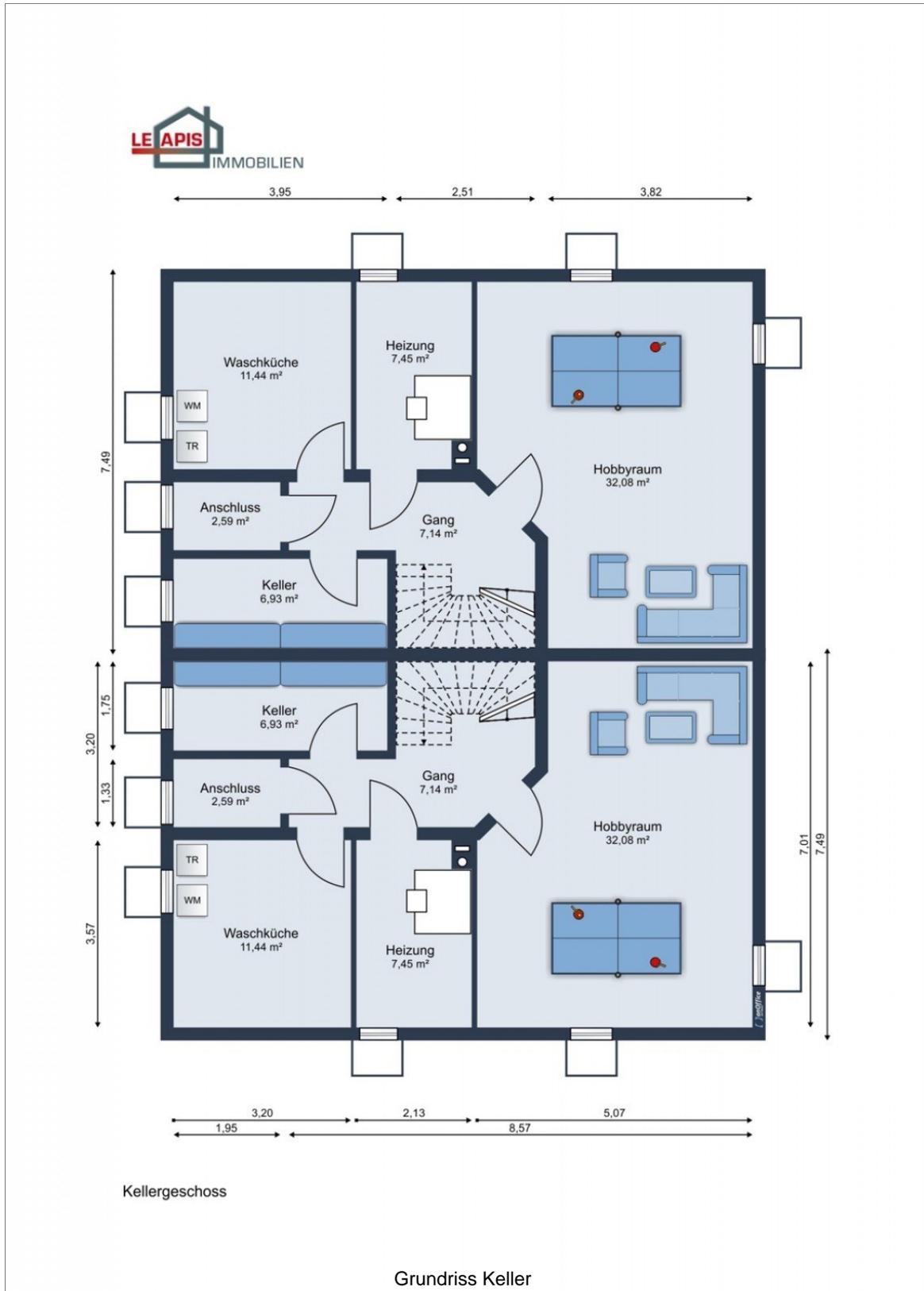
- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



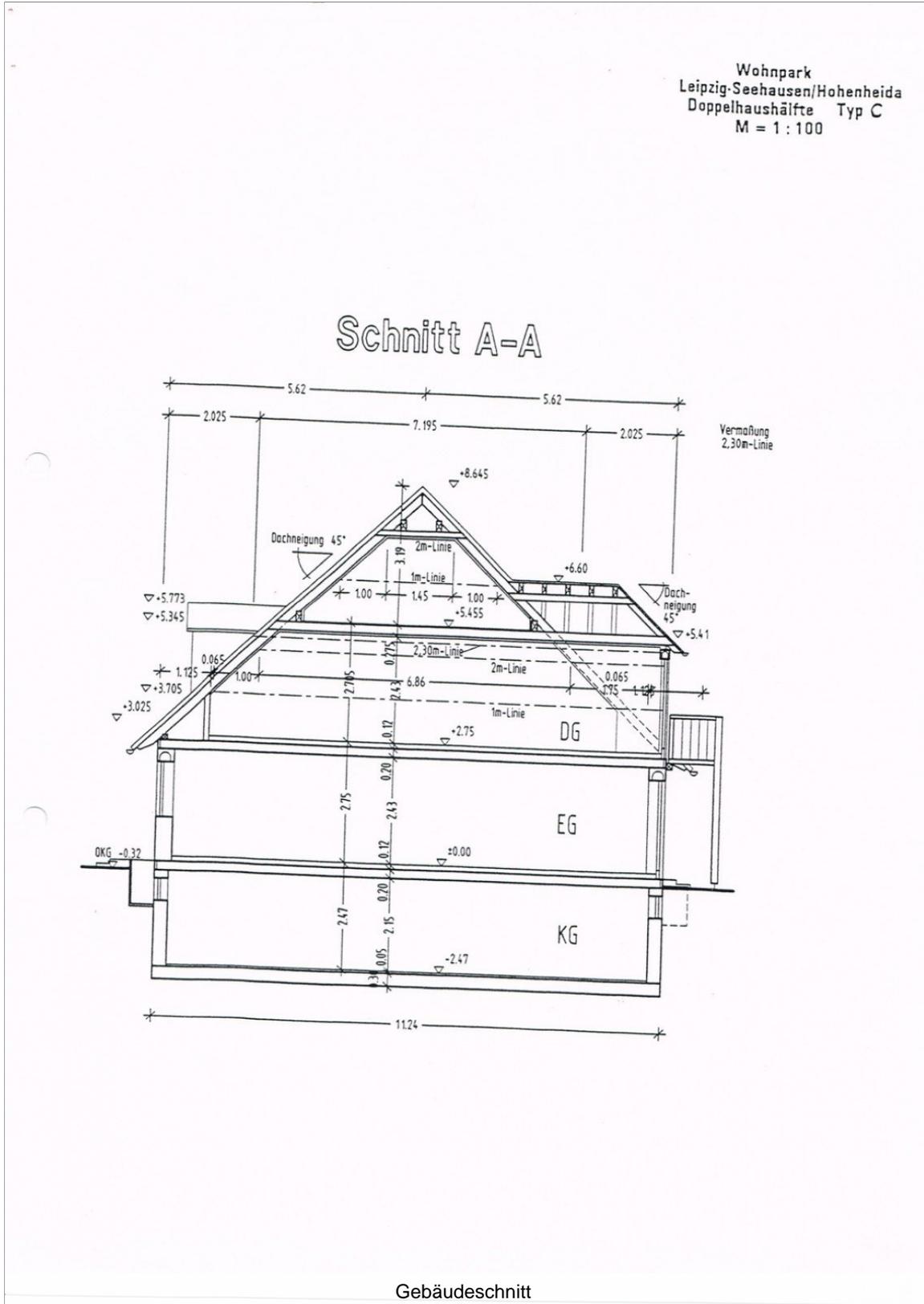
- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

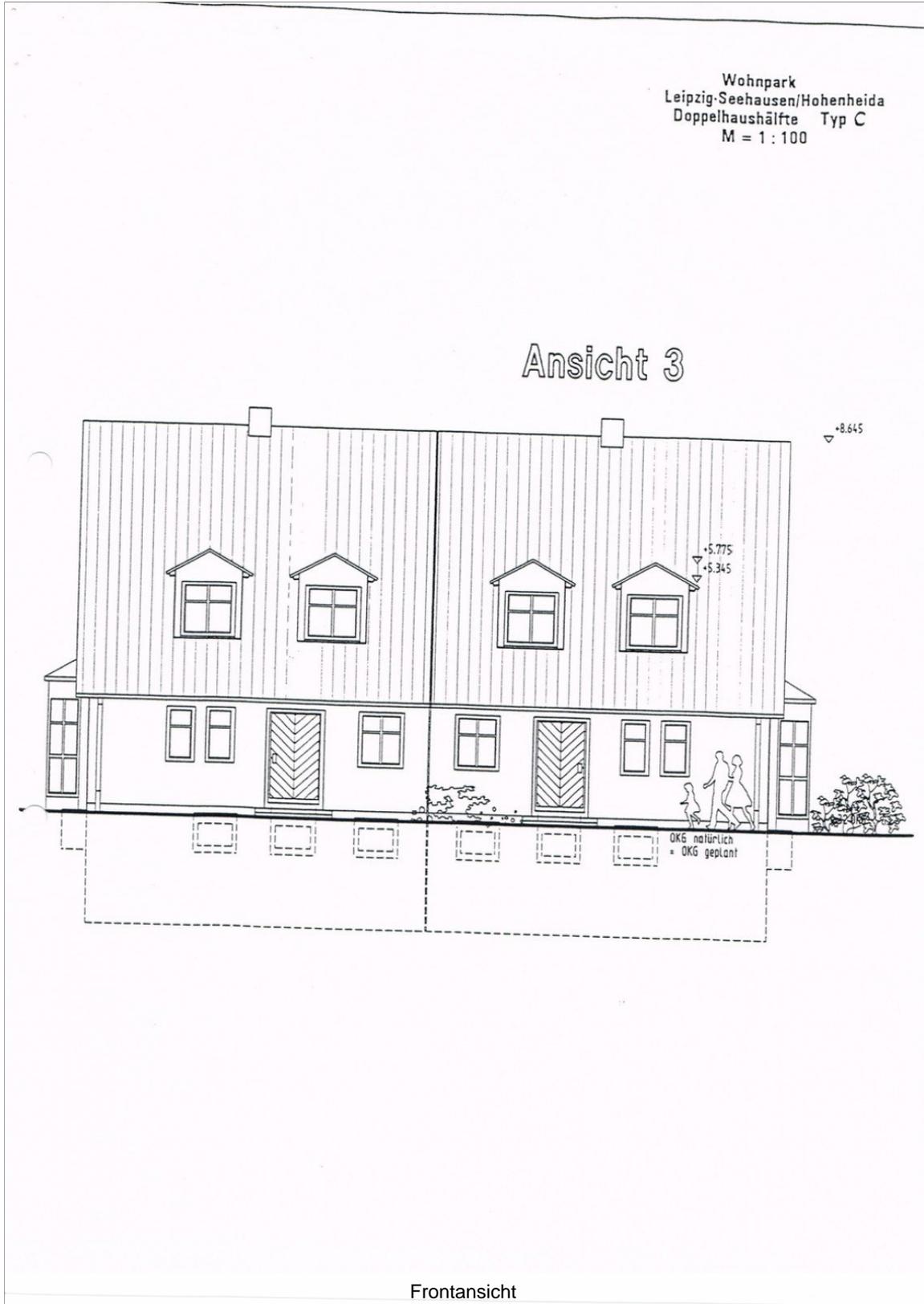
- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Hohenheida
- > 5 Zimmer

- > 119,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 781

