

EXPOSÉ

+++EINE PERLE - TOLLE EG-3-RWG MIT 2  
BALKONEN IM BELIEBTEN TAUCHA+++



**ECKDATEN**

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04425 Taucha  
Baujahr: 1996  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 88,20 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv

**VERKAUFT**

**LE APIS Immobilien**

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Taucha
- > 3 Zimmer

- > 88,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 971



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04425 Taucha, Am Graßdorfer Wäldchen 10a
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	88,20 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	11
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost West
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN

Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Taucha
- > 3 Zimmer

- > 88,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 971



## Objektbeschreibung:

Das schicke Mehrfamilienhaus befindet sich in einer beliebten, idyllischen sowie ruhigen Wohnlage von Taucha.

Diese solide und lichtdurchflutete DG-3-RWG ist mit Fliesen-/Teppichboden, einem Tageslichtbad inkl. Wanne, WC, WM-Anschluss, Waschtisch, einem Schlafzimmer sowie Kinder-/Arbeitszimmer mit Terrassenzugang (Ostseite) und einem gemütlichen Wohnzimmer mit Zugang zur südlichen Dachterasse ausgestattet. Alle Zimmer sind vom Flur aus begehbar.

Genießen Sie von den Dachterrassen den freien Ausblick und die Idylle der wunderschönen grünen Umgebung.

Des Weiteren gehört zu dieser Wohneinheit ein TG-Stellplatz (12.000,00 EUR). Der schöne begrünte Gartenbereich ist mit einem Spielplatz versehen.

## Ausstattung:

- Dachgeschosswohnung mit 2 großen Terrassen
- Bad mit Fenster, WC, Wanne, Waschbecken
- Bodenbeläge: Teppichboden in den Wohnräumen, Fliesen im Bad, PVC in der Küche
- gespachtelte Wände, ausser teil.WZ / Fliestapete
- weiße Türen
- Wohnzimmertür mit Glaseinsatz
- Küche am Wohnzimmer

## Lagebeschreibung:

Taucha liegt in der Leipziger Tieflandsbucht. Durch die Stadt fließt die Parthe, deren Flusssau ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet um die Stadt bildet. Außerhalb der Flusssau ist die Landschaft durch eiszeitliche Endmoränen geprägt (Saaleeiszeit). In der Umgebung befinden sich auch Reste von ehemaligen Vulkanen, die als Steinbrüche genutzt werden.

Der Ort wurde im Jahre 974 erstmals als urbs Cothung in der Chronik des Bischofs Thietmar von Merseburg erwähnt. 1170 erhielt der Markflecken Tuch durch den Magdeburger Erzbischof Wichmann von Seeburg das Stadtrecht verliehen. Dadurch sollte eine Konkurrenz zum meißnischen Leipzig aufgebaut werden. Erzbischof Albrecht I. ließ als sichtbaren Ausdruck der städtischen Selbständigkeit 1220 Schloss und Stadtmauer errichten.

Taucha hat durch die Nähe zu Leipzig eine gute Verkehrsanbindung. Durch die Stadt führen die Bundesstraße 87 (Leipzig-Frankfurt (Oder)). Im Südwesten führt die A 14 mit der Anschlussstelle Leipzig-Nordost an Taucha vorbei.

Der Bahnhof Taucha liegt an der Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg. Die

Stadt Taucha hat bereits die Verknüpfungsstelle Bahn-Bus gebaut und in Betrieb genommen. Im Herbst 2017 hat die Umgestaltung des Bahnhofs selbst mit dem Neubau der Bahnsteige und eines Fußgängertunnels zur Lindnerstraße sowie des Ersatzes des Bahnübergangs Portitzer Straße durch eine Straßenunterführung begonnen. Die neuen Bahnsteige sollen ab Frühjahr 2019 zur Verfügung stehen. Die Stadt Taucha ist mit Straßenbahn (Linie 3 Taucha-Leipzig Hauptbahnhof-Knautkleeberg, 20-min-Takt), S-Bahn (Linie 4), Regionalbahn und Buslinien an das Leipziger Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Am Stadtrand gibt es einen kleinen Flugplatz, welcher von Kleinflugzeugen und Segelfliegern benutzt wird. Der Flughafen Leipzig/Halle ist circa 20 km entfernt.

Quellenangabe:Wikipedia

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](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)

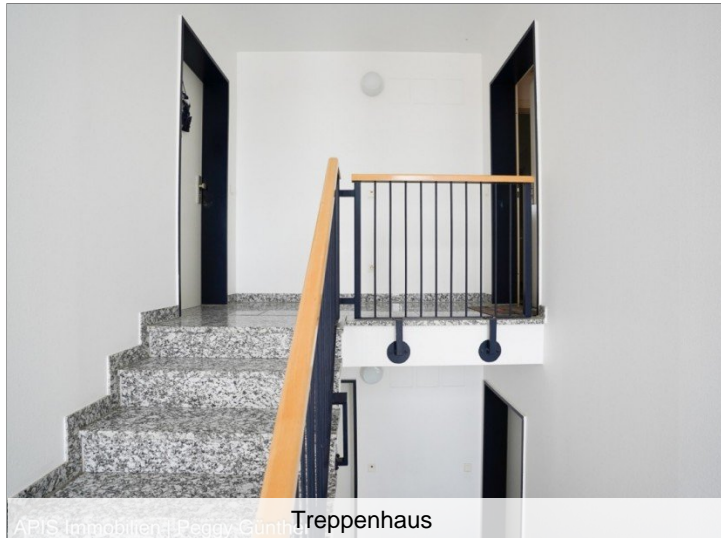
\*\*\*\*\*

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Taucha
- > 3 Zimmer

- > 88,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 971



Treppenhaus



Wohnzimmer



Diele / Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Taucha
- > 3 Zimmer

- > 88,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 971



Ausblick Balkon 1

APIS Immobilien | Peggy Günther



Küche

APIS Immobilien | Peggy Günther



Ausblick Balkon 1

APIS Immobilien | Peggy Günther



Küche

APIS Immobilien | Peggy Günther



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

APIS Immobilien | Peggy Günther



Ausblick Balkon 2

APIS Immobilien | Peggy Günther

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Taucha
- > 3 Zimmer

- > 88,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 971



Ausblick Balkon 2

APIS Immobilien | Peggy Günther



Aussenansicht

APIS Immobilien | Peggy Günther



Ausblick Balkon 2

APIS Immobilien | Peggy Günther



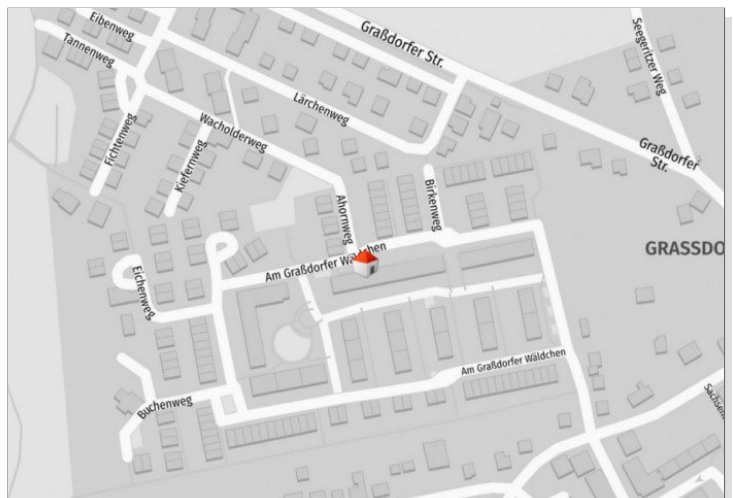
Umfeld

APIS Immobilien | Peggy Günther



Masterbad

APIS Immobilien | Peggy Günther



Lageplan

© maps.com - Multicolor BaseMap - Map Data

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Taucha
- > 3 Zimmer

- > 88,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 971

