

EXPOSÉ

ENTZÜCKENDE DG-3-RWG M. EBK, BAD, BK U. TG NAHE D. KULKWITZER SEES IN BELIEBTER LAGE V. LPZ.-LAUSEN



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04207 Leipzig/ Lausen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 77,86 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 77,86 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.311,83 €

Hausgeld (ca.): 325,- €

Etage: 3

**Kaufpreis  
€ 179.999,-**

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1399



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04207 Leipzig/ Lausen, Zur Heide 6
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77,86 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	77,86 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	179.999,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.311,83 €
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 / (m <sup>2</sup> *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 sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis - fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig/ Lausen

> 3 Zimmer

> 77,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1399



## 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)

## 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/(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)  
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1399



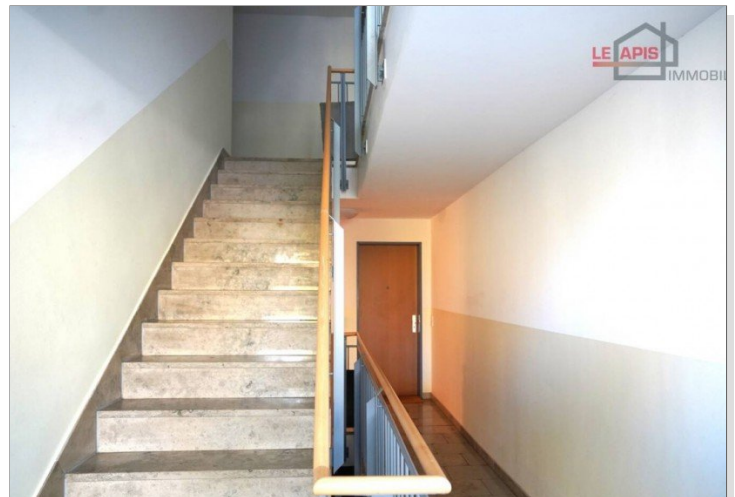
Aussicht Umgebung



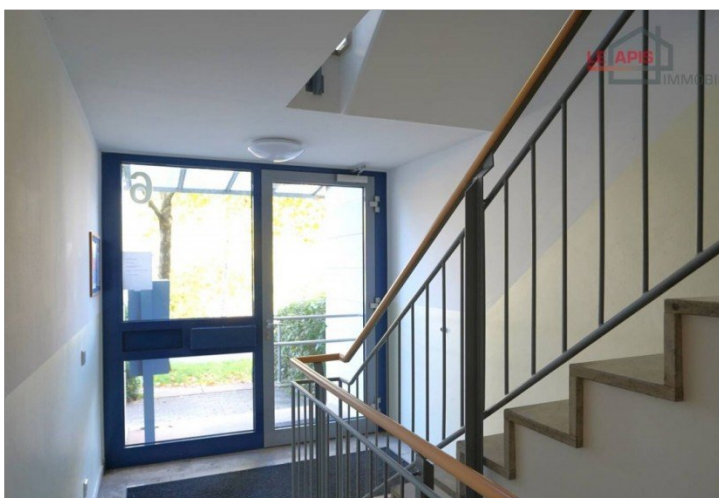
Treppenhaus



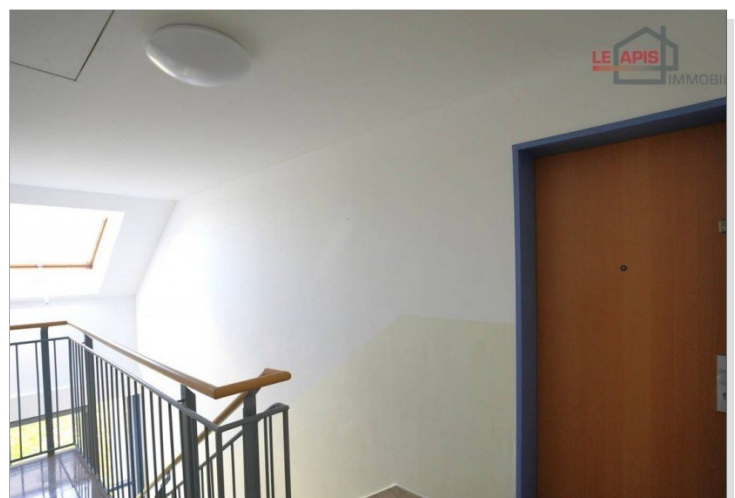
Zugang zum Haus



Treppenhaus Bild 2



Treppenhaus-Eingangsbereich



Eingangsbereich Wohnung

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1399



Flurbereich



Bad Bild 3



Bad



Bad Bild 4



Bad Bild 2



Zwischenflur

# Eckdaten

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

- > 77,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1399



Küche inkl. EBK



Wohnzimmer m. Balkon (Ostseite)



Küche inkl. EBK Bild 2



Wohnzimmer Bild 2



Küche inkl. EBK Bild 3



Balkon (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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1399



Balkon Bild 2 (Ostseite)



Schlafzimmer 2



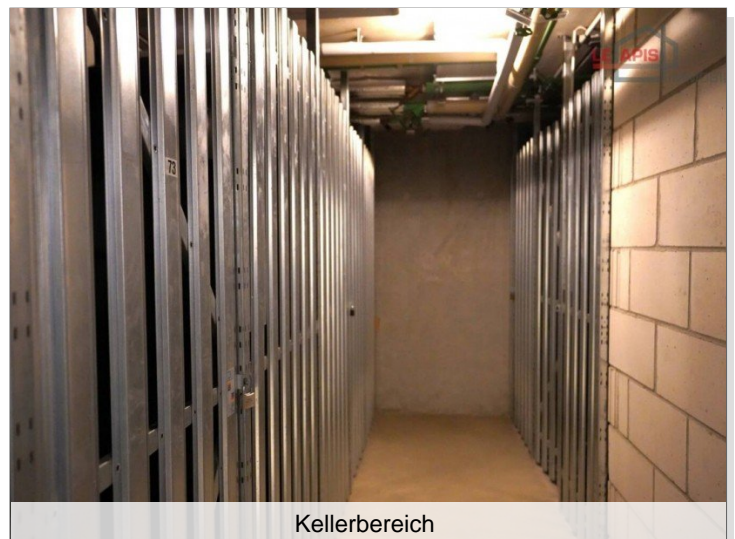
Schlafzimmer



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1399



Trockenraum



Tiefgarage



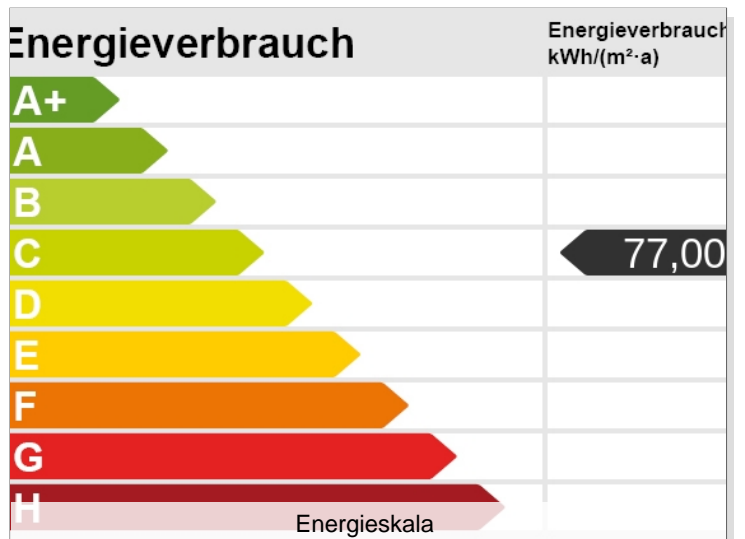
Fahrradraum



Tiefgarage Bild 2



Fahrradraum 2





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

- > 77,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1399



**Erläuterungen**

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1**  
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

**Erneuerbare Energien – Seite 1**  
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

**Energiebedarf – Seite 2**  
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen, insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarf – Seite 2**  
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umweltschonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**  
Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

**Endenergiebedarf – Seite 2**  
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Randbedingungen zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**  
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

**Endenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

**Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3**  
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

**Verleichswerte – Seite 2 und 3**  
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft er-

Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027\_Seite\_4

# Eckdaten

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

- > 77,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1399



ETWA 6:3:1  
Haus 6  
3. Obergeschoß

WOHN-PARK AM SEE  
LEIPZIG-LAUSEN

## LE APIS

# IMMOBILIEN

Haus 4	Haus 5	Haus 6
Haus 3		Haus 7
Haus 2		Haus 8
Haus 1		Haus 9
Haus 10		

76

Abst.	1,48 qm	
Flur	7,62 qm	
Bad	4,45 qm	
Wohnen	23,30 qm	
Schlafen	16,63 qm	
Küche	7,82 qm	
Terrasse (4,46 x 0,5)	2,23 qm	
Kind	14,33 qm	
Gesamtfläche:		77,86 qm

Angabe der Wohnungsgröße nach DIN 277  
 Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet.  
 Abgebildete Möblierung ist nicht im Preis enthalten.  
 Geringfügige Änderungen bleiben vorbehalten.

### Grundriss

