

EXPOSÉ

+++ERSTB. N.SAN.- 2-RWG M. TAGESLICHTBAD INKL. WANNE  
U. DUSCHE IM BEGEHRTEN STADTTEIL LPZ.-LEUTZSCH+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04179 Leipzig

Baujahr: 1908

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 62 m<sup>2</sup>

Etage: 1

Anzahl Etagen: 5

Balkon: ja

Dachform: Satteldach

**VERMIETET**

## 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-exclusiv.de

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 2 Zimmer

> 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1203



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04179 Leipzig - Leutzsch, Bischofstraße 16
Baujahr	1908
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	103,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2032-03-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	105 WE04
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1203



## Objektbeschreibung:

Das schicke Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage, im beliebten Stadtteil Leipzig-Leutzsch. Die lichtdurchflutete, schicke 2-RWG befindet sich im 1.OG rechts und ist perfekt für den gehobenen Anspruch geeignet. Es gibt nahezu gleich große Zimmer, die alle vom Flur aus begehbar sind. Eine geräumige Küche sowie ein herrlich, großer Wohnbereich runden das Wohnkonzept ab.

Weiterhin gehört ein geräumiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WM-Anschluß sowie WC zur Gesamtausstattung der hochwertig aufgearbeiteten Wohneinheit.

## Ausstattung:

- umfassend sanierte Wohneinheit
- Balkon
- geräumiges Tagelichtbad mit Dusche und Wanne / Handtuch-Heizkörper
- Parkett in allen Wohnräumen
- Fliesen in Bad und Küche
- Abstellkammer auf halber Treppe
- glatt gespachtelte Wände
- Videoterminal zur Türöffnung

## Lagebeschreibung:

Leutzsch ist ein Stadtteil im Nordwesten von Leipzig im Stadtbezirk Alt-West. Bis zur Eingemeindung 1922 war es eine eigenständige Gemeinde. Leutzsch ist geprägt von Wohnvierteln aus der Gründerzeit, einer Jugendstil-Villenkolonie sowie zumeist stillgelegten Industrieanlagen.

Leutzsch liegt etwa 5 Kilometer west-nordwestlich der Leipziger Stadtmitte. Es grenzt im Süden an Lindenau (mit der Prießnitzstraße, dem Friedhof Lindenau und der Merseburger Straße als Grenze), im Westen an Böhlitz-Ehrenberg (Grenze an der Ludwig-Hupfeld-Straße, Bahnhof Leutzsch, Am Ritterschloßchen und Am Sportpark). Im Norden und Osten grenzt der Leipziger Auwald an, mit dem Leutzscher Holz, der Burgau, der Nahle und der Kleinen Luppe. Etwas nördlich von Leutzsch liegt der Auensee, der zum benachbarten Stadtteil Wahren gehört. Das Gewerbegebiet an der Schomburgkstraße liegt auf der Gemarkung Leutzsch, wird aber zum statistischen Ortsteil Neulindenau gezählt. Die damalige Landgemeinde Leutzsch, Teil der Amtshauptmannschaft Leipzig mit mehr als 15.000 Einwohnern und einer Fläche von 6,8 km<sup>2</sup>, wurde 1922 nach Leipzig eingemeindet. An der Pflingstweide im Norden von Leutzsch (zwischen Heimteich- und Hellerstraße) ließ die Stadt Leipzig von 1925 bis 1930 eine kommunale Siedlung mit 330 Wohneinheiten nach Entwürfen von Carl James Bühring und Hubert Ritter errichten.

Im Stadtteil liegt der Bahnhof Leipzig-Leutzsch an der Bahnstrecke Leipzig-Großkorbetha, außerdem war der Bahnhof Endpunkt der

Bahnstrecke Merseburg-Leipzig-Leutzsch.

Im Zuge der Neuordnung des S-Bahnverkehrs mit Inbetriebnahme des City-Tunnels Leipzig wurde der Bahnhof Leipzig-Leutzsch in einer netzergänzenden Maßnahme mit dem früheren Haltepunkt Industriegelände West zu einer neuen Station an der Georg-Schwarz-Straße zusammengefasst. Der S-Bahnverkehr war bis Dezember 2013 eingestellt, während die Bahnlinie RB 125 nach Weißenfels den neuen Haltepunkt seit 2012 nutzt. Seit Dezember 2015 werden die Regionalbahnleistungen von Abellio Rail Mitteldeutschland erbracht und über Naumburg (Saale) nach Erfurt durchgebunden. Straßenbahndepot

Die Straßenbahnlinie 7 quert auf der Georg-Schwarz-Straße den Stadtteil von West nach Ost. Die Straßenbahnlinie, die ab 1899 durch die Rathenaustraße zum alten Bahnhof führte, wurde 2001 von den Leipziger Verkehrsbetrieben durch die Buslinie 67 ersetzt. Das Straßenbahndepot an der ehemaligen Endstelle der Linie 27 wird jedoch weiterhin genutzt.

Die Buslinie 80 tangiert Leutzsch im Westen.

Für den Individualverkehr ist Leutzsch über die A 9, Ausfahrt Leipzig-West, und von dort die B 181 (Leipzig-Merseburg) zu erreichen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 103.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1203



Wohnen 1



Treppenhaus



Tageslichtbad



Abstellkammer auf halber Treppe



Treppenhaus



Diele / Flur

## 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

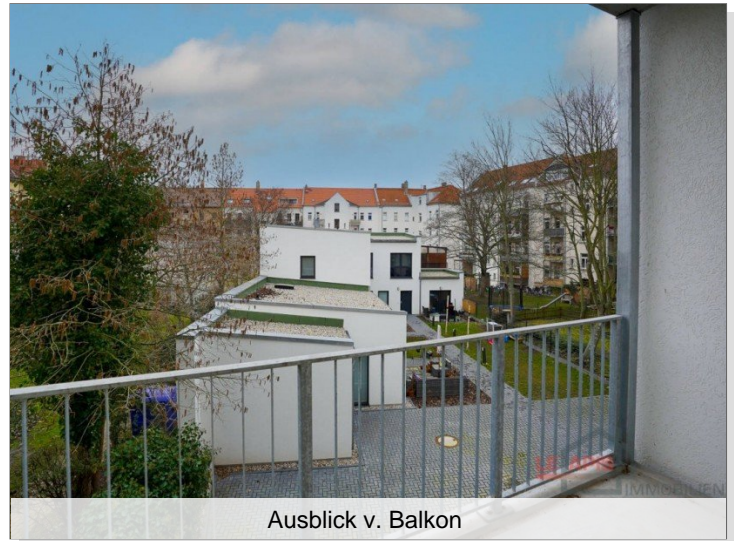
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

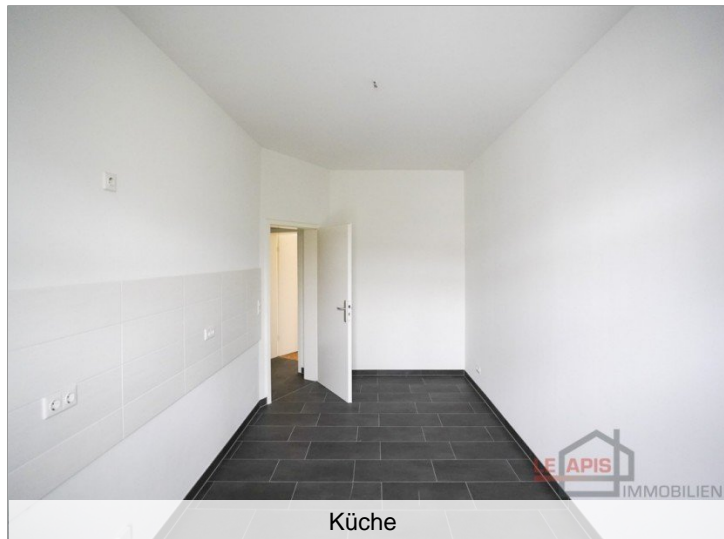
- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1203



Diele / Flur



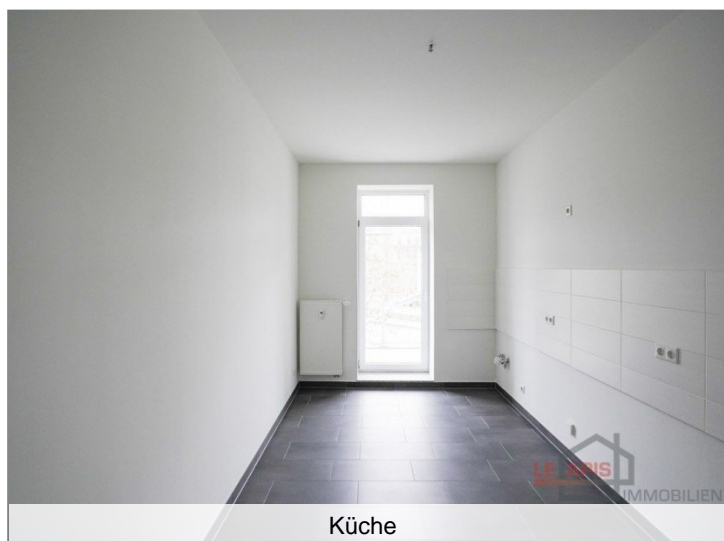
Ausblick v. Balkon



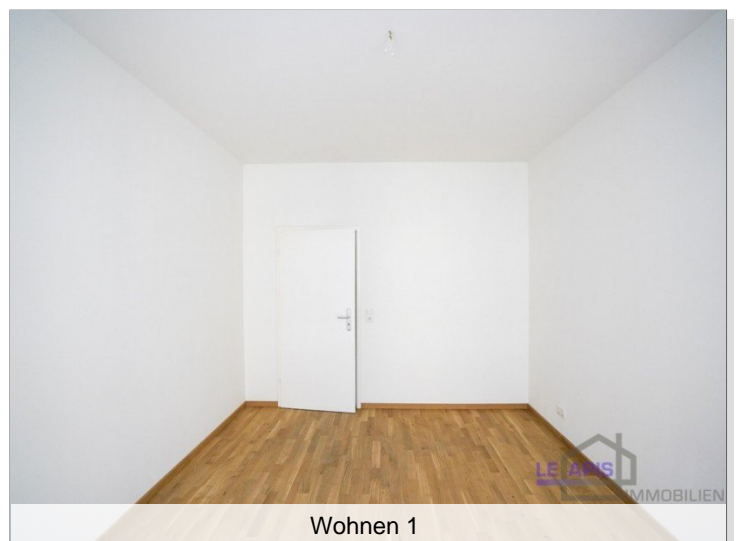
Küche



Ausblick v. Balkon



Küche



Wohnen 1

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1203



Wohnen 2



Lageplan / Flurkarte



Wohnen 2



Tageslichtbad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1203

