

FAMILIENFREUNDLICHE, HELLE 4-RWG M. PARKETT, G-WC,
AR, BK IM BELIEBTEN SZENEVIERTEL LPZ.-PLAGWITZ



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04229 Leipzig

Baujahr: 1895

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 89,15 m²

Kaltmiete pro m²: 12,- €

Nebenkosten (ca.): 450,- €

Warmmiete (ca.): 1.520,- €

Anzahl Etagen: 5

**Kaltmiete
€ 1.070,-**

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig

> 4 Zimmer

> 89,15 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1428



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04229 Leipzig, Naumburger Straße 1
Baujahr	1895
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	89,15 m ²
Kaltmiete	1.070,- €
Kaltmiete pro m ²	12,- €
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.520,- €
Kaution	2.140,- €
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	68 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1895
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	02
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja

Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	ab 01.01.2027
verfügbar ab	01.01.2027

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer

> 89,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1428



Objektbeschreibung:

Das stilvolle, im Jahr 1895 errichtete und 2019 sanierte Mehrfamilienhaus (Denkmalobjekt) in Leipzig-Plagwitz überzeugt durch den Charme eines Altbaus in Kombination mit moderner, gehobener Ausstattung. Auf ca. 89 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder anspruchsvolle Berufstätige bieten.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, welcher zum Verweilen und entspannen einlädt. Durch die Lage im Erdgeschoss Hochparterre profitieren Sie von einem bequemen Zugang zur Wohnung. Das Gebäude verfügt über insgesamt 5 Etagen und ist zudem unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet.

Die geräumige, helle 4-RWG ist mit einem schicken Bambus-Parkettboden, Fenster mit Dreifachverglasung, Deckenspots sowie stilvollen Stuckelementen versehen.

Des Weiteren gibt es ein modern gefliestes Bad inkl. Dusche, Wanne, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper sowie einem großen Spiegel.

Außerdem besticht die Wohnung durch ein Gäste-WC inkl. WM-Anschluss, einen Abstellraum, einem geräumigen sowie hellem Wohnzimmer mit offener Küche. Kurzum bietet die Wohnung ein wundervolles Wohlfühlambiente.

Ein eigenes Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Gartenbereich runden das tolle Wohnungsangebot ab.

Die Immobilie ist ab dem 01.01.2027 oder evtl. bereits etwas eher (nach Abstimmung mit den aktuellen Mietern) verfügbar und bietet damit eine ideale Gelegenheit für alle, die in Leipzig ein hochwertiges Zuhause in ansprechender sowie trendiger Wohnlage suchen.

Ausstattung:

- attraktives 2019 saniertes MFH (Denkmalobjekt)
- charmante, lichtdurchflutete 4-RWG im EG-Hochparterre (WE02)
- 3 Schlafzimmer u. Wohnzimmer mit offener Küche
- Bad mit Dusche und Wanne, Spiegel, Sprossenheizkörper
- Gäste-WC inkl. Waschmaschinenanschluss u. Waschtisch
- hochwertiger, moderner Bodenbelag mit Fliesen und Parkett
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss für vielfältige Entertainment-Optionen
- moderne Fußbodenheizung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- teilweise Stuckelemente im Deckenbereich
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Abstellraum
- Balkon
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeit im Gartenbereich

Aufgrund seines Umzugs ins Ausland möchte der Vermieter sein Mobiliar in der Wohnung belassen. Dies geschieht in Abstimmung und nach Preisabsprache mit den neuen Mietern. Die entsprechenden Möbel können gern bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin angeschaut werden. Hierzu stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne eine von den Mietern erstellte Preisliste inklusive Bildern des Mobiliars vorab zur Verfügung.

Lagebeschreibung:

Plagwitz ist ein im Südwesten von Leipzig gelegener Szene- und Trendstadtteil, der sich von einem historischen Industrieareal zu einem bunten Zentrum für Kreativwirtschaft, Kunst und urbanes Wohnen gewandelt hat.

Hier hat sich eine breitgefächerte Kunst- und Kulturszene entwickelt, die alten Fabrikgebäuden neues Leben einhaucht und mittlerweile nationale und internationale Bekanntheit erlangt hat. Auch die Nähe zum, im englischen Stil angelegten, Palmengarten und dem weitläufigen Clara-Zetkin-Park, als Teile des Leipziger Auewald-Gürtels, tragen zur Attraktivität dieses Stadtteils bei und bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten für diverse Freizeitgestaltungen sowie Erholung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle-/ gastronomische Einrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen, Ärztehäuser sowie die begehrte "International School".

In nur 10 Minuten gelangen Sie, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Tramlinien 3, 13, 14 bzw. Buslinien 60, 72, 73) oder dem PKW, in die beliebte Leipziger City. Die Autobahn A38 ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m²*a).
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Bei dieser Wohnung besteht die Möglichkeit, die Wohnküche als Wohnzimmer ohne Küche zu verwenden (anstatt 4-RWG als 3-RWG) und das angrenzende Zimmer als separate Küche zu nutzen, da beide Räume über entsprechende Küchenanschlüsse verfügen.

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.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 89,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1428



Hausansicht vorn



Treppenhaus



Hausansicht hinten Bild 2



Eingangsbereich Treppenhaus



Aussicht Umgebung



Treppenhaus Wohnungseingangsbereich

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

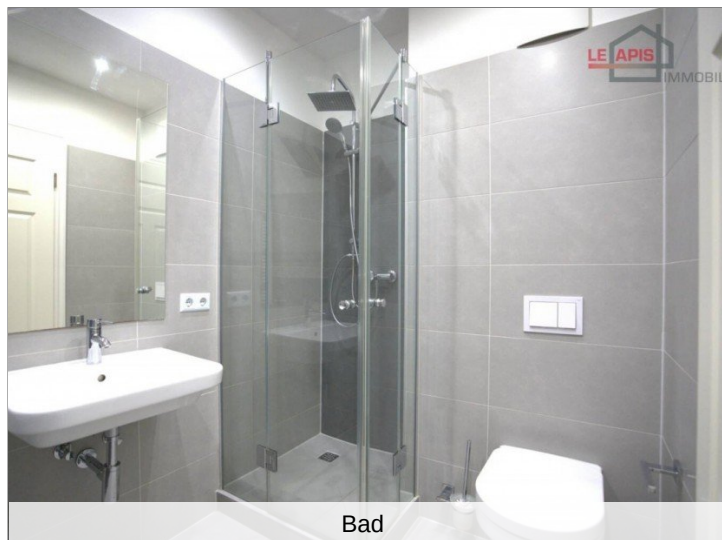
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 89,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1428



Flurbereich



Bad



Flurbereich Bild 2



Bad Bild 2



Gäste-WC m. WM-Anschluss



Zimmer 1 mit Balkonzugang

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

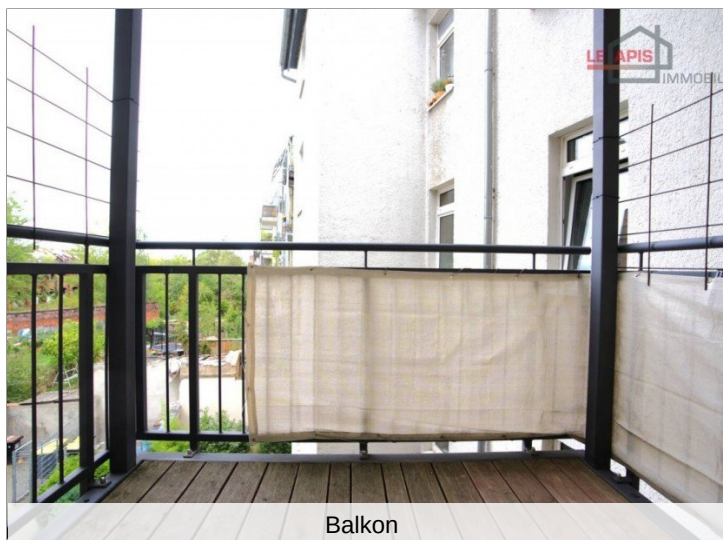
- > 89,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1428



Zimmer 1 mit Balkonzugang Bild 2



Zimmer 2 Bild 2



Balkon



Zimmer 2 Bild 3



Zimmer 2



Zimmer 3

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 89,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1428



Zimmer 3 Bild 2



Kellerbereich



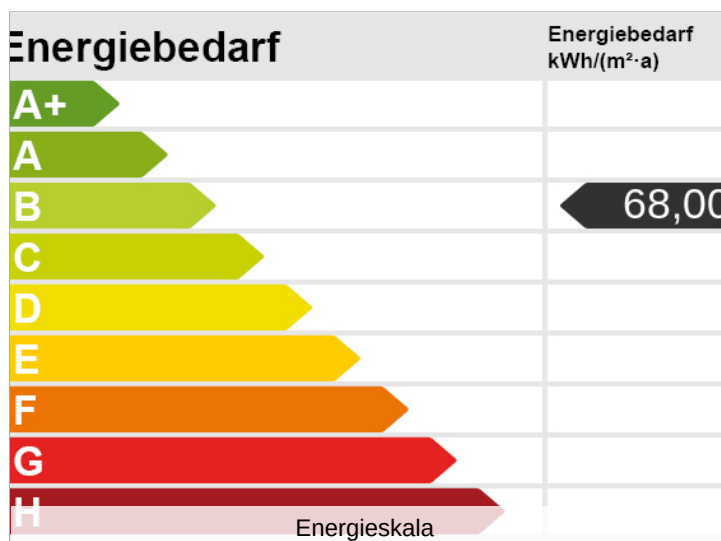
Zimmer 4 inkl. offener Küche Bild 2



Mülltonnen u. Fahrradabstellmöglichkeit im Gartenbereich



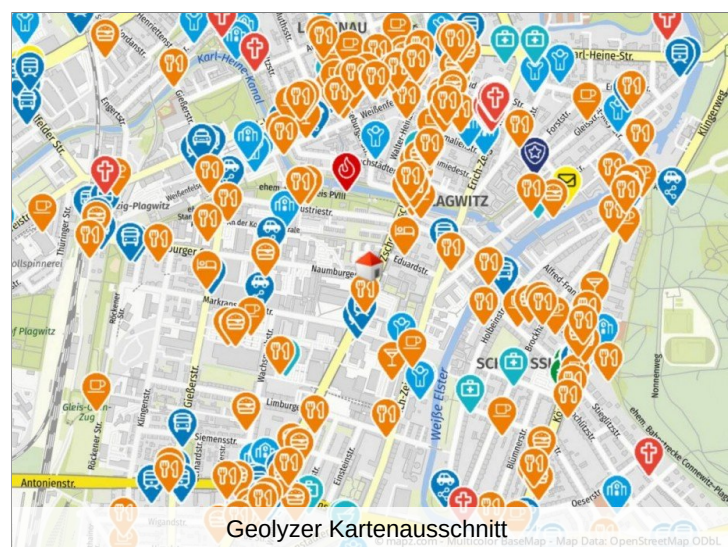
Zimmer 4 inkl. offener Küche Bild 3



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 89,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1428



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 89,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1428



Grundriss

Eckdaten

- > 89,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1428

**Firmendaten:**

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

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

Ihre Notizen:

[illegible]