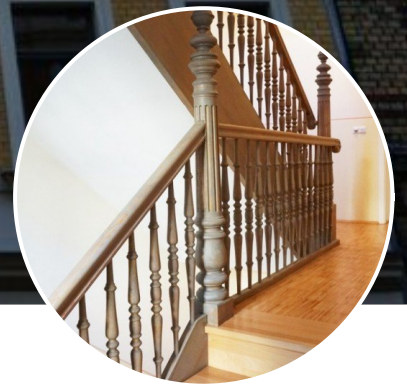


EXPOSÉ

+++FRISCH RENOVIERT HOCHWERTIGE 4-RWG MIT
BALKON, FUSSBDHZG, GESPACHELTE WÄNDE+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04177 Leipzig / Altlindenau
Baujahr: 1895
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Nutzfläche (ca.): 120 m²
Gesamtfläche (ca.): 120 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 4

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-exklusiv.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Altlindenau
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04177 Leipzig / Altlindenau, GutsMuthsstr. 45
Baujahr	1895
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Nutzfläche (ca.)	120 m ²
Gesamtfläche (ca.)	120 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	68,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2022-10-28
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1895
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
WC	1
Küche	offene Küche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja

Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Alt-Lindenau
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



Objektbeschreibung:

Die moderne 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in der GutsMuthsstr. 45 in Leipzig im Stadtteil Lindenau und ist über die Treppe oder den Personenaufzug zu erreichen.

Hier präsentiert sich eine funktional geschnittene Wohnung mit Parkett, Fußbodenheizung, Designbädern, einer großen Wohnküche und Balkon. Das Gäste-Bad ist innenliegend und mit einer Dusche ausgestattet.

Das größere Bad ist ein Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet ist.

Die 120 Quadratmeter der Wohnung bieten einige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. In der Wohnung befindet sich noch ein kleiner Abstellraum.

Des Weiteren gibt es ein separates Kellerabteil, welches dem Mieter kostenfrei zur Nutzung zur Verfügung steht.

Ausstattung:

- helle Zimmer-
- großzügig geschnittene Wohnküche mit Parkettboden
- zwei moderne Bäder
- Balkon zum Innenhof
- Abstellkammer in Wohnung
- Innenwände glatt gespachtelt und weiß gestrichen
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Parkettfußboden mit Fußbodenheizung in den Wohnräumen und im Flur
- Video- Gegensprechanlage
- separates Kellerabteil, welches dem Mieter kostenfrei zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird

Die Bilder sind Beispielbilder aus dem 3. Obergeschoss des Hauses. Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht.

Die Stromversorgung läuft hier über ein Blockheizkraftwerk, kurz BHKW.

Lagebeschreibung:

Lindenau ist ein Stadtteil im Westen der sächsischen Stadt Leipzig. Hervorgegangen aus einem vor rund 1000 Jahren von deutschen Bauern gegründeten Dorfe entwickelte sich der Ort in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zu einer prosperierenden Industriegemeinde. In den 1920er Jahren lebten über 10 Prozent der Leipziger Bevölkerung in Lindenau. Die meisten Lindenauer waren Arbeiter, die in den Fabriken und Gewerbebetrieben des Stadtteils beschäftigt waren. Noch zu DDR-Zeiten war Lindenau zusammen mit dem benachbarten Plagwitz das bedeutendste Industriegebiet Leipzigs. Es wurde aber kaum mehr in die Altindustrien investiert. Die Produktionsstätten und die Wohnquartiere

verfielen zusehends und schon vor 1989 wanderten viele Bewohner ab. Mit der Wende brach die Industrieproduktion zusammen.

Lindenau grenzt im Süden an Plagwitz, im Osten an das Elsterbecken, im Norden an Leutzsch und reicht mit Neulindenau im Westen noch über die Leipzig-Zeitzer-Eisenbahn hinaus. Durch den Stadtteil verläuft der größte Teil des Karl-Heine-Kanals. Das alte Zentrum Lindenaus bildet die Gegend um den Lindenauer Markt (früher Dorfanger mit Teich), in dessen unmittelbarer Nähe auch die evangelische Nathanaelkirche steht. Abgesehen von der östlichen Grenze am Elsterbecken geht das bebauten Gebiet Lindenaus fast überall übergangslos in die Quartiere der benachbarten Stadtteile über.

Die von der Leipziger Stadtverwaltung zu statistischen und verwaltungstechnischen Zwecken in den 1990er Jahren abgegrenzten Ortsteile Lindenau, Alt- und Neulindenau decken sich nur halbwegs mit dem historisch gewachsenen Stadtteil.[1]

Am östlichen Rand des Stadtteils liegt der Palmengarten, ein Ende des 19. Jahrhunderts angelegter Park.

Über den Lindenauer Markt verkehren die Straßenbahnlinien 7, 8 und 15; am Straßenbahnhof Angerbrücke berührt zusätzlich die Linie 3 Lindenauer Gebiet und am südlichen Rand verkehrt die Linie 14. Alle Straßenbahnen verbinden Lindenau mit der Leipziger Innenstadt. Die Buslinie 74 hat am Lindenauer Markt ihre Wendestelle, welche über die Südvorstadt in den Leipziger Osten führt. Im Westen des Stadtteils liegt die S-Bahn-Station Lindenau an der Linie S1 von Stötteritz über Hauptbahnhof nach Grünau.

Die Lützner Straße (benannt nach der Stadt Lützen) ist eine wichtige Ost-West-Verbindung. (Quellanangabe: WIKIPEDIA)

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.10.2022.
Endenergiebedarf beträgt 68.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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?

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Alt-Lindenau
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



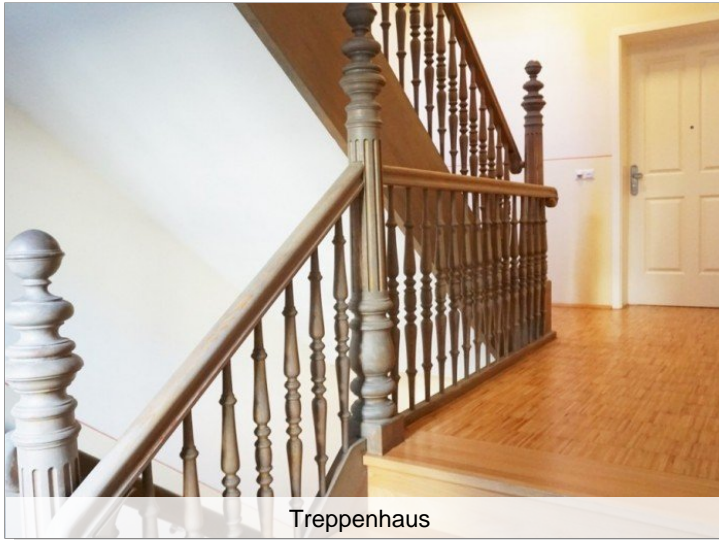
Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

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
Für Verkäufer kostenfrei.

Objektbilder:



Hofansicht



Treppenhaus



Flur / Diele Homestaging



Flur / Diele Homestaging



Wohnzimmer Homestaging

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

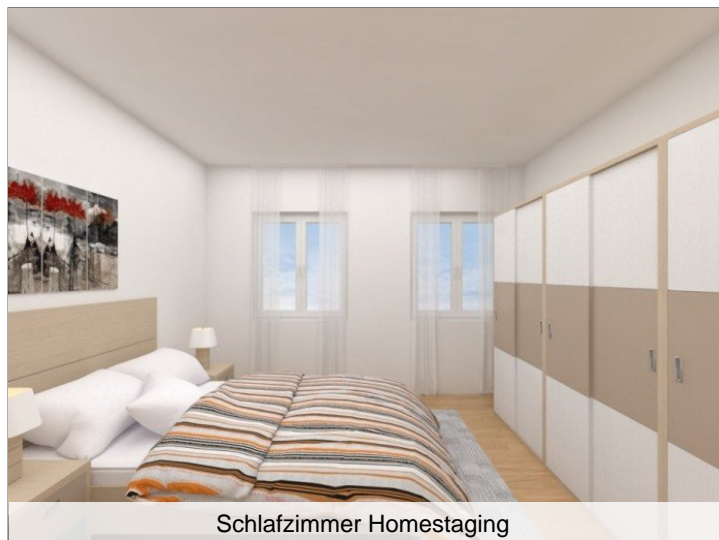
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Altlindenau
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



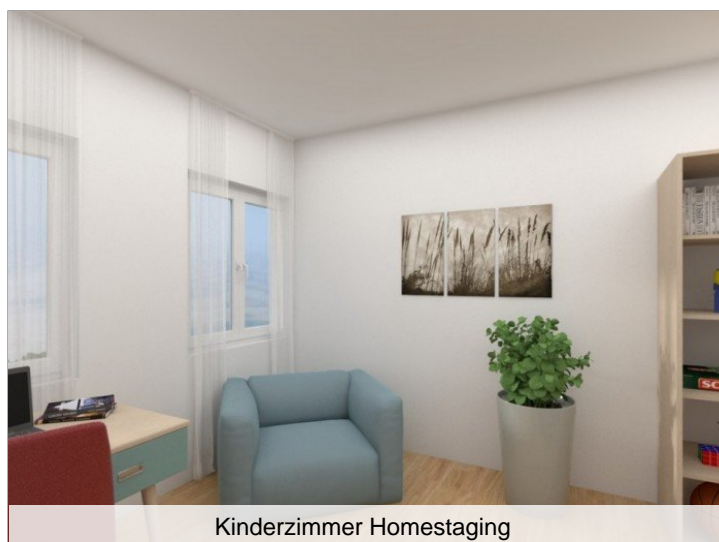
Wohnzimmer Homestaging



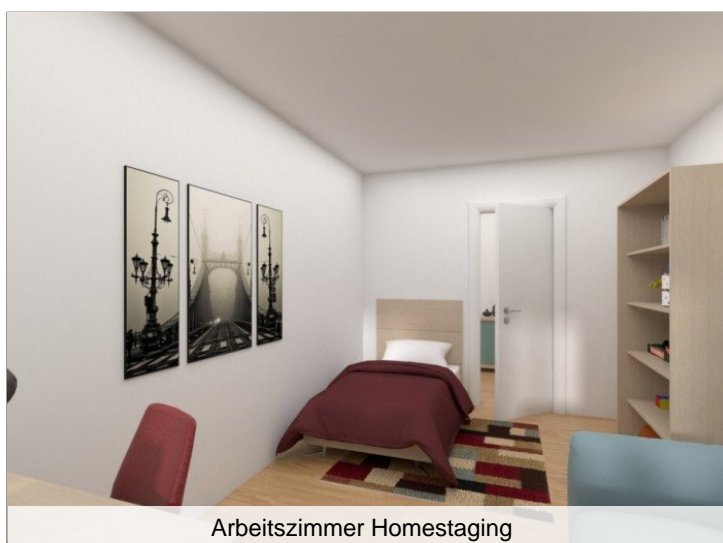
Schlafzimmer Homestaging



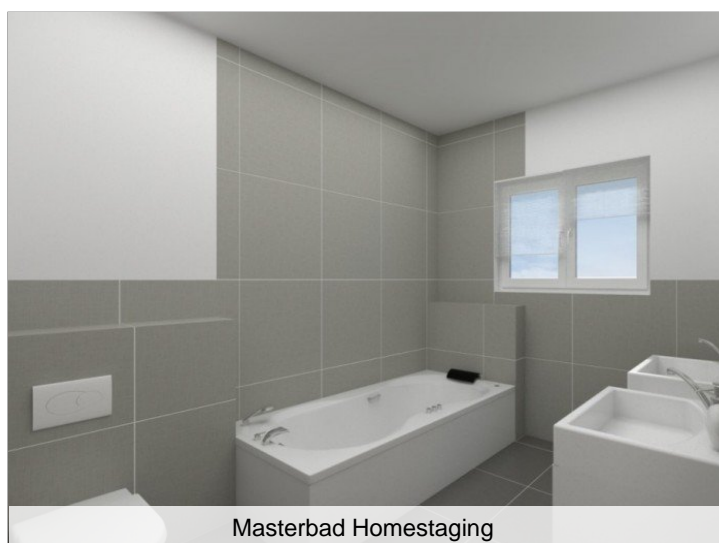
Küche Homestaging



Kinderzimmer Homestaging



Arbeitszimmer Homestaging



Masterbad Homestaging

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Altlindenau
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



Gäste-WC Homestaging



Wohnzimmer



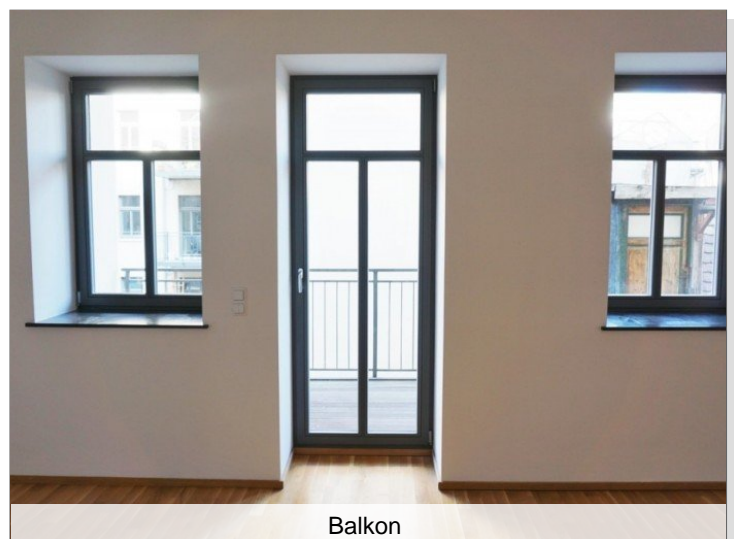
Diele / Flur



offene Küche



Wohnzimmer



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Altlindenau
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



Schlafzimmer



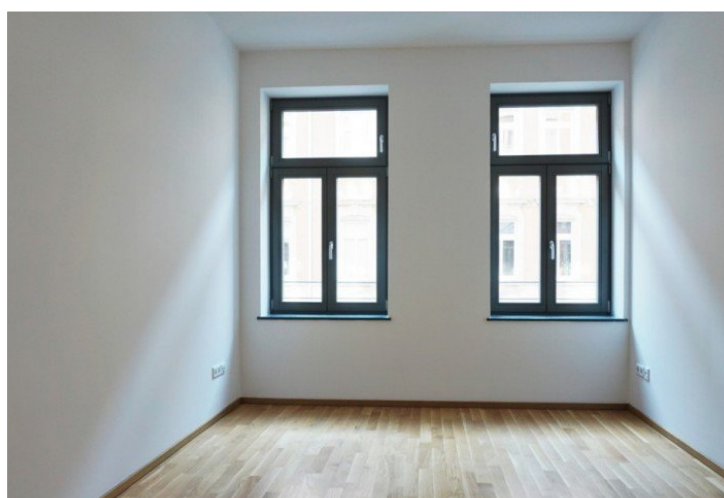
Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

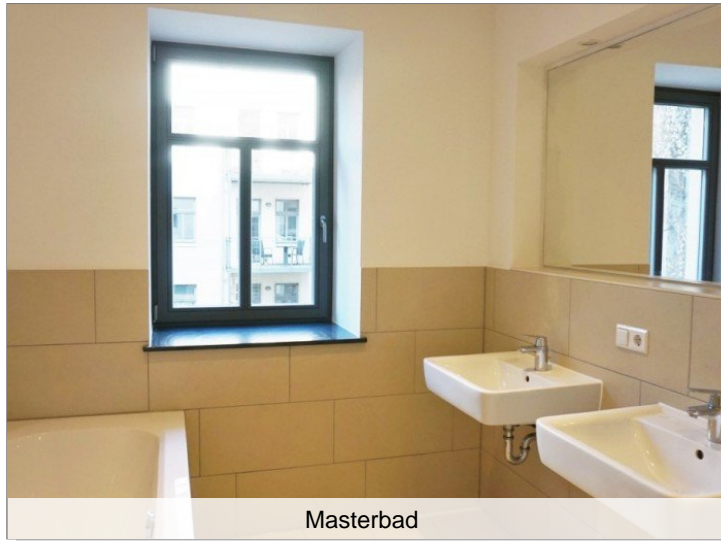


Kinderzimmer

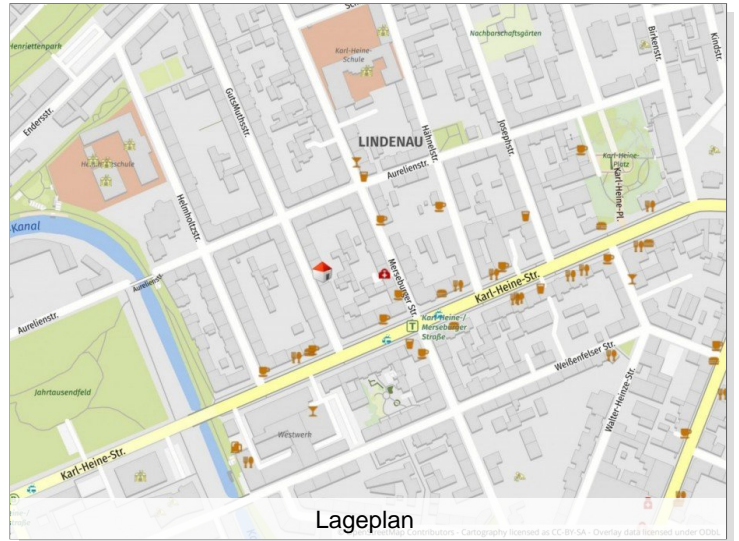
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Alt-Lindenau
- > 4 Zimmer

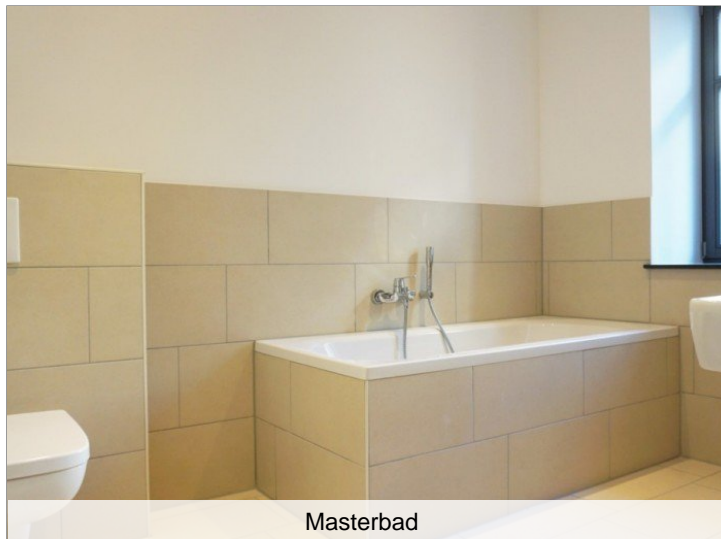
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



Masterbad



Lageplan



Masterbad



Gaste-WC

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Altlindenau
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-595



Grundriss

