

EXPOSÉ

GEMÜTLICHE 3,5-RWG M. SEP. KÜCHE, TAGELICHTBAD UND
BALKON IN RUHIGER SOWIE GRÜNER LAGE VON BÖHLEN



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04564 Böhlen
Baujahr: 1954
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 75,11 m²
Kaltmiete pro m²: 8,49 €
Nebenkosten (ca.): 263,- €
Warmmiete (ca.): 901,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 638,-**

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

> Böhlen

> 3,5 Zimmer

> 75,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1401



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04564 Böhlen, Joseph-Haydn-Str. 34
Baujahr	1954
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	75,11 m ²
Kaltmiete	638,- €
Kaltmiete pro m ²	8,49 €
Nebenkosten (ca.)	263,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	901,- €
Kautions	1.276,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	130 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2,50
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmittler
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab 01.05.2026
verfügbar ab	01.05.2026

- > Etagenwohnung
- > Böhlen
- > 3,5 Zimmer

- > 75,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1401



Objektbeschreibung:

Die moderne, frisch renovierte 3,5-RWG im 1. Obergeschoss befindet sich in der Joseph-Haydn-Str. 34 in 04564 Böhlen. Sie erreichen die Wohneinheit über das Gemeinschafts-Treppenhaus.

Hier präsentiert sich Ihnen eine funktional geschnittene Wohnung mit Laminat-/ Fliesen-/ PVC-Boden, Balkon, Tagelichtbad, Abstellraum im Flurbereich sowie einer separaten hellen Küche, von welcher Sie in den schönen begrünten Gartenbereich blicken können. Alle Räume sind vom Flur aus begehbar und somit für Paare, Familien sowie Wohngemeinschaften perfekt geeignet.

Das geräumige Tageslichtbad ist mit einer Wanne, WC, Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die ca. 75 m² Wohnfläche bieten einige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

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

Der zur Wohnung gehörende PKW-Außenstellplatz sowie die Nutzung des Gartenbereichs, zur Trocknung Ihrer Wäsche etc., runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Ausstattung:

- frisch renovierte 3,5-RWG, 1.OG links, WEA5/ PKW-Außenstellplatz Nr. A5
- Bodenbelag in den Wohnräumen: Laminat
- Bodenbelag im Bad: Fliesen/Stein
- Bodenbelag in der Küche: moderner Vinylbelag
- Tageslichtbad mit Waschtisch, WM-Anschluss, WC und Wanne
- separate Küche mit Fenster, Anschluss für Elektroherd
- Abstellraum
- Balkon
- Keller
- PKW-Außenstellplatz
- Gartennutzung
- familienfreundliches Umfeld

Die Wohnung befindet sich derzeit in Renovierung, deshalb konnten wir Ihnen nur diese Bilder, welche nach der Wohnungsabnahme gefertigt wurden, anbieten. Diesbezüglich bitten wir um Ihr Verständnis.

Lagebeschreibung:

Böhlen liegt in der Leipziger Tieflandsbucht ca. 15 km südlich von Leipzig und 13 km nordwestlich von Borna. Böhlen wird von der Pleiße von Süd nach Nord durchflossen. Östlich des Stadtteils Großdeuben erstreckt sich das für den Hochwasserschutz des Flusses wichtige Rückhaltebecken

Stöhna. Weiterhin wird die Stadt von verschiedenen stehenden Gewässern des Leipziger Neuseenlands umgeben, so unter anderem vom Störmthaler See im Nordosten, dem Hainer See im Südwesten und dem Zwenkauer See im Westen.

Stadtgliederung:

- Stadtteil Großdeuben (mit Debitzdeuben und Probstdeuben)
- Ortsteil Gaulis

Weiterhin gehören zu Böhlen die Fluren der durch den Braunkohleabbau Mitte des 20. Jahrhunderts devastierten Orte Zeschwitz (Tagebau Zwenkau), Stöhna, Zehmen, Großdeuben (Ostteil) (alle Tagebau Espenhain), Trachenau und Treppendorf (Tagebau Witznitz).

Die B 2 und die B 95 treffen im Böhlemer Stadtteil Großdeuben aufeinander. Die A 9 ist ca. 35 km, die A 14 ist ca. 30 km und die A 38 nur ca. 5 km entfernt.

Die Stadt liegt im Gebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV). Böhlen liegt mit seinem Stadtteil Großdeuben, den Ortsteilen und den Städten Rötha und Zwenkau in der Tarifzone 152. Ein Anschluss an das Schienennetz besteht seit 1842. Der Bahnhof Böhlen liegt an der Bahnstrecke Leipzig-Hof, wo von Anfang an eine Haltestelle für Personen- und Güterverkehr existierte. 1858 wurde ein Stationsgebäude errichtet. 1878/79 wurden ein neues Stationsgebäude und ein Güterschuppen gebaut. 1911 war der Tunnel für den Personenverkehr fertig. 1913 wurde die von Böhlen abzweigende Bahnlinie nach Rötha/Espenhain in Betrieb genommen. Böhlen ist an das Netz der S-Bahn Mitteldeutschland angeschlossen. Es halten folgende Linien:

S 5 (Halle (Saale) Hauptbahnhof-Flughafen
Leipzig/Halle-Leipzig-Messe-City-Tunnel-Markkleeberg-Böhlen-Altenburg-Gößnitz-Crimmitschau-Werdau-Zwickau (Sachs) Hbf)

S 5X (Halle (Saale) Hbf-Flughafen
Leipzig/Halle-Leipzig-Messe-City-Tunnel-Markkleeberg-Böhlen-Altenburg-Gößnitz-Crimmitschau-Werdau-Zwickau (Sachs) Hbf) als Expresslinie, die nicht an allen Unterwegsstationen hält.

S 6 (Leipzig Messe-City-Tunnel-Markkleeberg-Böhlen-Borna-Geithain)

Im Stadtgebiet Böhlen werden neben dem Bahnhof Böhlen noch der Haltepunkt Großdeuben von der S6 sowie der Haltepunkt Böhlen Werke von der S5 und S6 bedient.

In Böhlen halten die Busse der Linien 101, 122 und 144, die Böhlen mit den Nachbargemeinden verbinden, welche zumeist nicht an die Eisenbahn angeschlossen sind.

Der Flugplatz Böhlen besteht seit 1952. Er wurde in den 1970er Jahren wegen Republikflucht gefahr durch die DDR-Behörden stillgelegt und erfuhr eine Renaissance 1990. Er liegt nordwestlich der Stadt nahe der

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Böhlen
- > 3,5 Zimmer

- > 75,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1401



Grenze zur Stadt Zwenkau. (Quellenangabe: WIKIPEDIA)

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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

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.

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

Objektbilder:



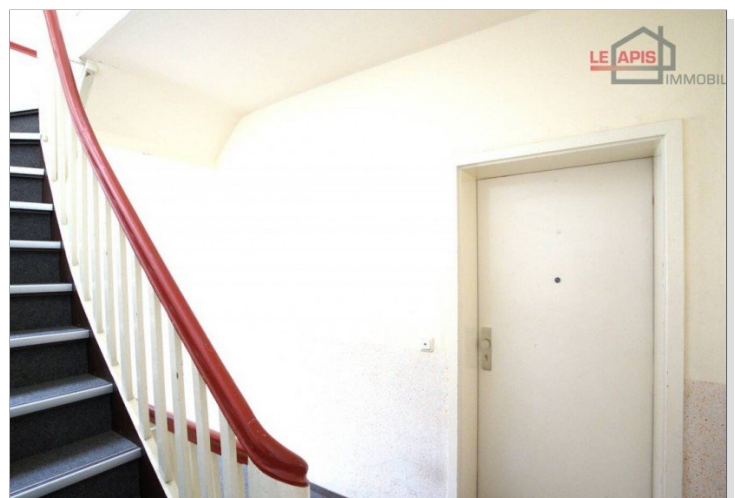
Hausansicht Bild 2



Hauseingangsbereich



Treppenhaus Zugang zum Kellerbereich



Treppenhaus Wohnungseingangsbereich

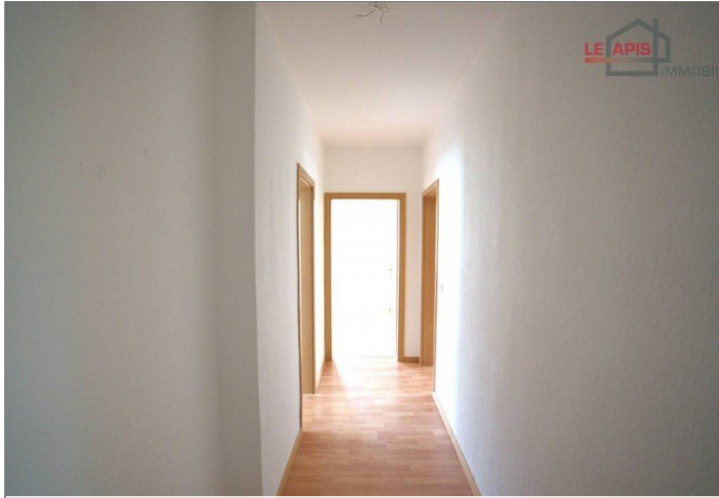
LE APIS Immobilien

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

- > Etagenwohnung
- > Böhlen
- > 3,5 Zimmer

- > 75,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1401



Flurbereich



Tageslichtbad



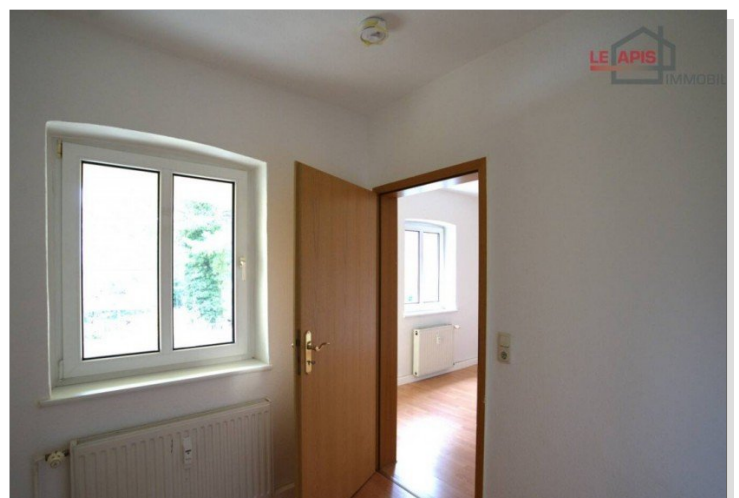
Küche



Tageslichtbad Bild 2



KücheBild 2



halbes Zimmer

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
- > Böhlen
- > 3,5 Zimmer

- > 75,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1401



Zimmer 1 m. angrenzendem halben Zimmer u. Zugang Balkon



Zimmer 2



Zimmer 1 m. angrenzendem halben Zimmer u. Zugang Balkon Bild 2



Zimmer 2 Bild 2



Zimmer 1 m. angrenzendem halben Zimmer u. Zugang Balkon Bild 3



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

- > Etagenwohnung
- > Böhlen
- > 3,5 Zimmer

- > 75,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1401

