

EXPOSÉ

+++ SCHICKE 2-RAUM-DG-ETW M. DACHTERRASSE (SÜDSEITE)
U. TAGESLICHTBAD UNWEIT D. MARIANNENPARKS +++



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04347 Leipzig

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 54,94 m²

Gesamtfläche (ca.): 54,94 m²

Anzahl Etagen: 4

Balkon: ja

Terrasse: ja

VERKAUFT

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

> Dachgeschosswohnung

> 54,94 m² Wohnfläche

> Leipzig

> Objektnummer: 1178

> 2 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04347 Leipzig - Schönefeld-Abtnaundorf, Löbauer Str. 14
Baujahr	1910
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54,94 m ²
Gesamtfläche (ca.)	54,94 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1910
Einheit-Nr.	WE16
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Objekt ist vermietet	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,06 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
Bebaubar nach	§34 BauGB (wie Nachbarschaft)
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig

> 2 Zimmer

> 54,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1178



Objektbeschreibung:

Das attraktive Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage des begehrten Leipziger Stadtteils "Schönefeld-Abtnaundorf".

Die lichtdurchflutete, gemütliche 2-RWG bietet Ihnen ein tolles Wohlfühlambiente.

Vom Flur aus erreichen Sie linker Hand das Tageslichtbad inkl. Dusche, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch sowie WC. Weiterhin gelangen Sie vom Wohnzimmer direkt in die separate Küche mit integriertem Fenster sowie in das geräumige Schlafzimmer.

Das Wohnzimmer bietet Ihnen direkten Zugang zur schönen Dachterrasse/ Loggia, welche einen idyllischen Ausblick gewährt und zum Verweilen einlädt.

Der Flur sowie Wohn- und Schlafbereich sind mit Laminat versehen. Bad und Küche sind gefliest.

Des Weiteren gehört zur Wohnung ein sich im Keller befindliches Kellerabteil, welcher das tolle Wohnungsangebot abrundet.

Ausstattung:

- 2-RWG im Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, WM-Anschluss, WC
- Dachterrasse/ Loggia mit WPC-Dielen
- Fußbodenbeläge: Laminat in Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Fliesen in Bad und Küche
- sep. Keller

Lagebeschreibung:

Schönefeld-Abtnaundorf: Ein kontrastreiches Viertel

Zentrumsnah, aber auch eigen, Park- und Waldlandschaften, aber auch Gründerzeithäuser, Kleingärten, Blocksiedlungen und Villen: All diese Attribute beschreiben das im Nordosten von Leipzig gelegene Stadtviertel Schönefeld-Abtnaundorf. Hier, abseits des Stadtmittelpunktes, herrscht eine ganz besondere und charmante Atmosphäre.

Naherholung

Diese zeigt sich besonders deutlich in den grünen Landschaften des Viertels. Der sich im näheren Umfeld befindliche Mariannenpark zieht sich in Richtung Norden durch Schönefeld und geht dann, immer an der Parthe entlang, in den Abtnaundorfer Park über. Die Parthenaue übrigens, die den Fluss begleitet, bietet genügend Raum für sportliche Betätigung: Wandern, Radfahren, Reiten. Oder man geht buchstäblich baden - das beliebte Sommerbad Schönefeld und die Schwimmhalle Nordost befinden sich ebenfalls im Park. Möchte man lieber stilvoll

lustwandeln, so empfiehlt sich der Weg zum Abtnaundorfer Schloss. Hier kann man im Wald nämlich einen klassizistischen Pavillon entdecken, der auf einer Insel im Wasser schwimmt.

Wohnviertel

Verlässt man die Naturlandschaften des Viertels und die nahezu parallel verlaufende Abtnaundorfer Straße mit ihren großzügigen Villen, so erreicht man das Wohnviertel Schönefeld-Abtnaundorf. Hier entdeckt man ruhige Gründerzeitquartiere, sonnengelbe Blocksiedlungen und auch die eine oder andere Überraschung. In der Ossietzkystraße beispielsweise, welche die beiden Teile miteinander verbindet, verblüfft ein Fischkutter in luftiger Höhe. Im dazugehörigen Restaurant Casablanca kann man maritime Luft schnuppern oder beim Bowling eine ruhige Kugel schieben.

Das belebte Viertel Neustadt-Neuschönefeld befindet sich übrigens gleich im Süden von Schönefeld-Abtnaundorf. Auf der Eisenbahnstraße lassen sich auch ausgefallene Einkaufswünsche (aus aller Herren Länder) erfüllen; überhaupt ist die Einkaufssituation im grünen Viertel zufriedenstellend und reichhaltig.

Um nach Schönefeld-Abtnaundorf zu gelangen, nimmt man die Tramlinie 1, Busse Nr. 70 und 90 befahren das langgezogene Viertel ebenfalls. Bus 79 grenzt an der Ostseite des Viertels an.

Schönefeld-Abtnaundorf ist ein fast schon besinnliches Leipziger Viertel - hier findet man Ruhe und/oder Lebendigkeit, Natur und/oder städtische Dynamik. In jedem Fall hat man eine reiche Auswahl an Möglichkeiten, die zum Entdecken einladen. Schönefeld-Abtnaundorf mag nicht im Zentrum der Stadt Leipzig liegen - aber peripher ist es ganz bestimmt nicht. (Quellenangabe: Doreen Fröhlich / Immobilienscout24)

Sonstiges:

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

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 54,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178



Objektbilder:



Eingangsbereich Treppenhaus



Küche mit EBK v. Mieter Bild 3



Tageslichtbad Bild 2



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 54,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178



Loggia/ Terrasse Bild 2



Umgebung



Schlafzimmer



Lageplan



Garten Weg zum Eingangsbereich Treppenhaus

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

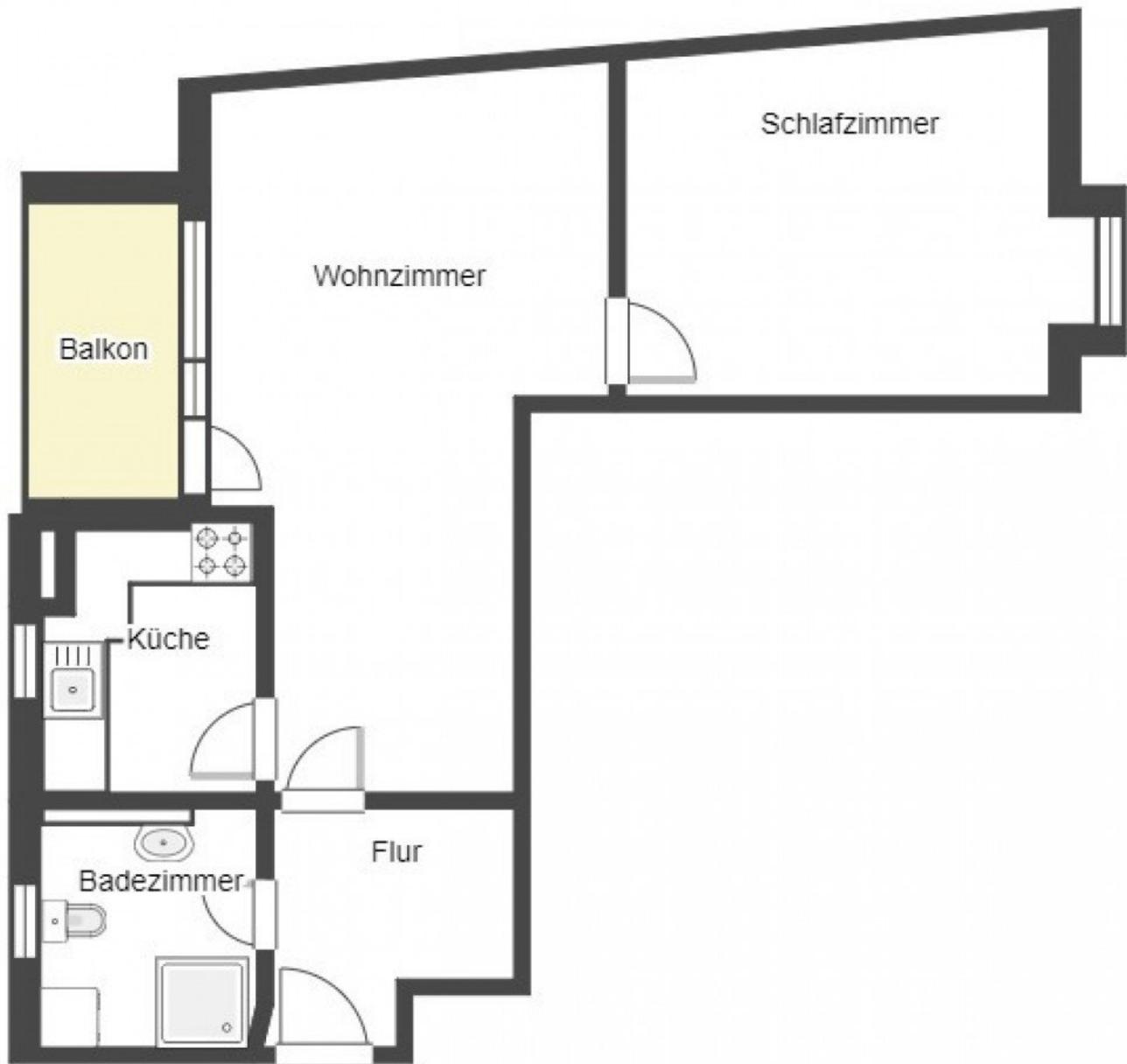
> Dachgeschosswohnung

> Leipzig

> 2 Zimmer

> 54,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1178



Grundriss

> Dachgeschosswohnung

> 54,94 m² Wohnfläche

> Leipzig

> Objektnummer: 1178

> 2 Zimmer



Löbauer Straße 14 in 04347 Leipzig

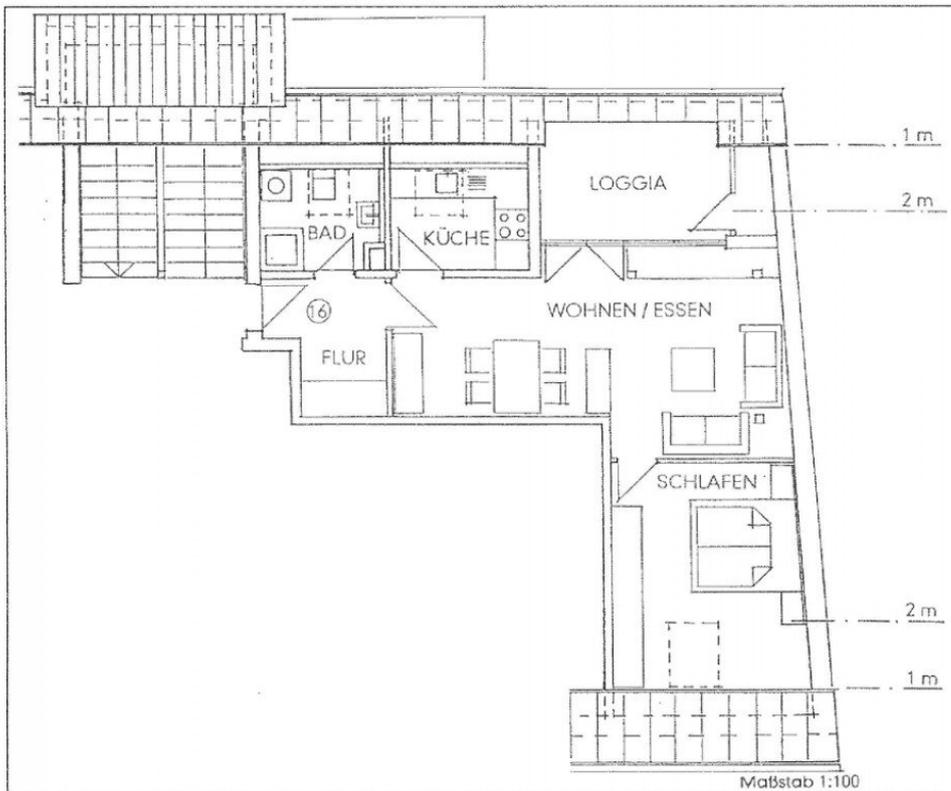
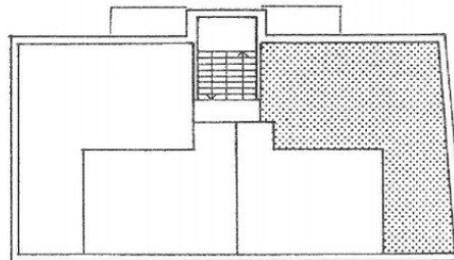
Die Wohnungen

Wohnung 16: Dachgeschoß 2,5 Zimmer

Wohnfläche:

Flur	5,02	m ²
Küche	3,86	m ²
Bad	3,37	m ²
Schlafen	12,97	m ²
Wohnen / Essen	24,66	m ²
Loggia	5,06	m ²

Gesamtfläche 54,94 m²



Die dargestellten Grundrisse entsprechen den genehmigten Baugesuchplänen. Geringfügige Abweichungen vorbehalten. Die Wohnflächen sind Zirka-Größen und wurden nach DIN 277 ermittelt.

Grundriss

