

EXPOSÉ

IDYLLISCH GELEGENE DG-MAIS.-3-RWG M. EBK, 2 BK U.
TG-STELLPL. IM BELIEBTEN LPZ.-LIEBERTWOLKWITZ



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 04288 Leipzig / Liebertwolkwitz

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 73,13 m²

Kaufpreis pro m²: 2.461,37 €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 4

Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 180.000,-**

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

> Maisonettewohnung

> Leipzig / Liebertwolkwitz

> 3 Zimmer

> 73,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1414



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	04288 Leipzig / Liebertwolkwitz, Alte Gärtnerei 10
Baujahr	1994
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	73,13 m²
Kaufpreis	180.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.461,37 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	103,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE137/TG188
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis - fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

> Maisonettewohnung

> 73,13 m² Wohnfläche

> Leipzig / Liebertwolkwitz

> Objektnummer: 1414

> 3 Zimmer



Objektbeschreibung:

Die schöne, gepflegte Maisonettewohnung in Leipzig/ Liebertwolkwitz verbindet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Baujahr 1994 präsentiert sich in einem sehr soliden Gesamtzustand und bietet mit ca. 73 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Dank der Maisonette-Aufteilung entstehen klare Wohn- und Rückzugsbereiche, die ein angenehmes Wohngefühl und eine optimale Nutzung der Fläche ermöglichen. Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine pflegeleichte sowie zeitlose Optik.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone mit Ost- und Südausrichtung: ideal, um die Morgensonne zu genießen und über den Tag hinweg helle Wohnräume zu erleben.

Zusätzlichen Stauraum bietet der vorhandene Keller, der die Alltagstauglichkeit der Immobilie deutlich erhöht. Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über insgesamt 4 Etagen und vermittelt ein gepflegtes, solides Wohnumfeld.

Der zur Wohnung gehörende TG-Stellplatz (Duplex) sowie der sich im Kellerbereich befindliche Fahrradraum und Trockenraum runden das tolle Wohnungsangebot ab.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich damit sowohl für Käufer mit langfristiger Planung als auch als interessante Kapitalanlage im beliebten Speckgürtel Leipzig-Liebertwolkwitz.

Ausstattung:

- Schicke 3-Raum-DG-Maisonette-Wohnung mit zwei Eingangsbereichen (3.OG u. DG, WE137)
- untere Ebene: Tageslichtbad, Küche m. EBK, Wohn- und Arbeitszimmer
- obere Ebene: Schlafzimmer mit Bürobereich inkl. Einbauschränk sowie Schreibtisch
- 2 Balkone (1xSüdausrichtung - Zugang vom Wohnzimmer/ 1xWestausrichtung - Zugang vom Arbeits-/ Kinderzimmer)
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne, WM-Anschluss, Waschtisch, WC
- Laminat-/ Fliesenboden
- weiße Kunststofffenster (2-fach-verglast)
- Velux-Sonnenschutz-Wärmerollos in der 2. Ebene
- Fahrradraum
- Waschmaschinen-/ Trockenraum
- Kellerabteil

aktuelle Erhaltungsrücklage WEG: 263.222,-EUR

- TG-Stellplatz Nr. 188 (Duplex)

Lagebeschreibung:

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in Leipzig im südöstlich gelegenen Stadtteil Liebertwolkwitz - einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage mit angenehmem Vorortcharakter und viel Grün im direkten Umfeld. Die Anbindung an die Leipziger Innenstadt ist komfortabel: Das Stadtzentrum liegt in einer Entfernung von rund 9,5 km und ist je nach Verkehrslage schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von einer guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur in der Umgebung: Kindergarten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind jeweils innerhalb weniger Kilometer erreichbar; ein Gymnasium liegt in etwa 6,4 km Entfernung.

Auch für Pendler ist die Lage attraktiv: Die nächste Autobahnanbindung befindet sich in rund 1,6 km Entfernung und ermöglicht eine zügige Verbindung in die Region. Insgesamt vereint der Standort naturnahes Wohnen mit alltagstauglicher Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.

Die Bushaltestelle nach Leipzig / zum S-Bahn Anschluss erreicht man in wenigen Minuten. In die Leipziger Innenstadt gelangt man mit dem Auto in ca. 15 Minuten, ebenso in das Naherholungsgebiet Naunhofer Forst mit dem Markleeberger See.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 103.80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig / Liebertwolkwitz
- > 3 Zimmer

> 73,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1414



Objektbilder:



Zugang zum Haus



Hauseingangsbereich



Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenhaus Eingangsbereich Bild 2



Zugang zur Wohnung

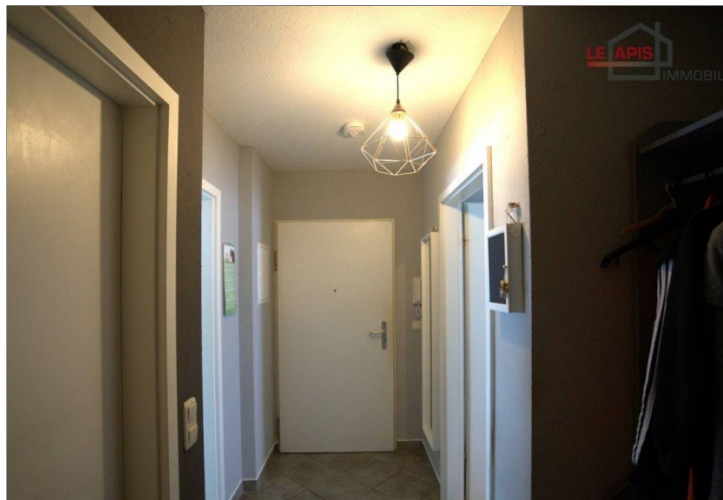
LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhäusstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig / Liebertwolkwitz
- > 3 Zimmer

- > 73,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Flurbereich



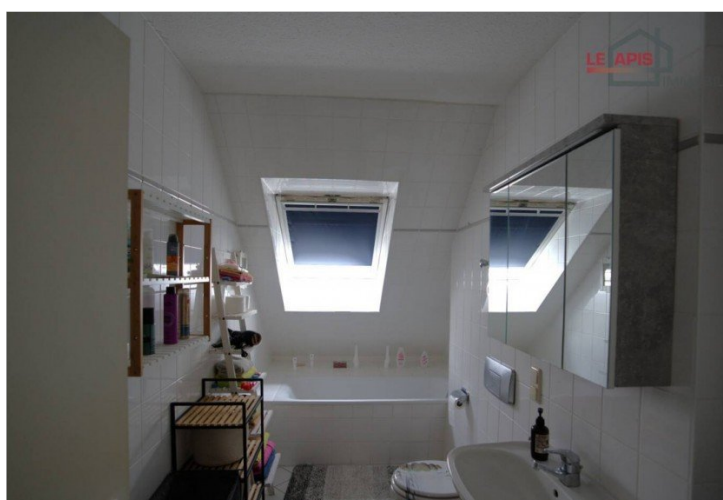
Bad Bild 2



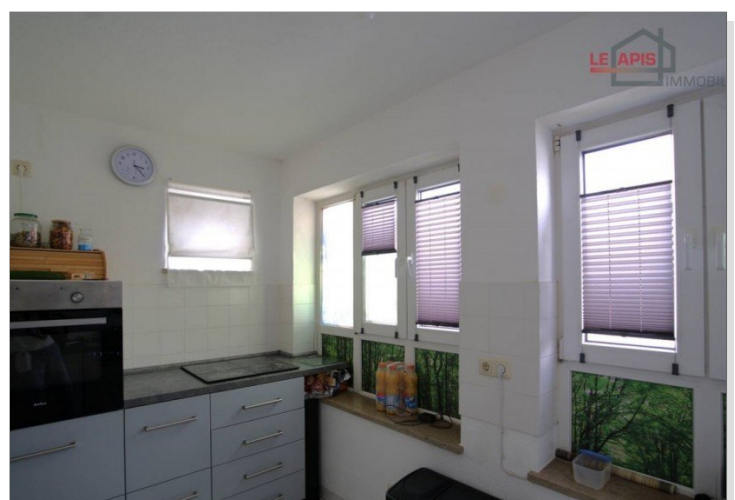
Flurbereich Bild 2



Küche m. EBK



Bad



Küche m. EBK Bild 2

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

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig / Liebertwolkwitz
- > 3 Zimmer

- > 73,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Küche m. EBK Bild 3



Balkon am AZ Ostausrichtung



Arbeits-u. Kinderzimmer



Balkon am AZ Ostausrichtung Bild 2



Arbeits-u. Kinderzimmer Bild 2



Aussicht Umgebung v. Balkon

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

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig / Liebertwolkwitz
- > 3 Zimmer

- > 73,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Wohnzimmer



Treppenaufgang zum Schlafzimmer obere Ebene



Wohnzimmer Bild 2



Schlafzimmer obere Ebene m. Zugang innerhalb Whg. u. v. Treppenhaus hinterm Schrank (2.)



2. Balkon Südausrichtung Zugang v. WZ

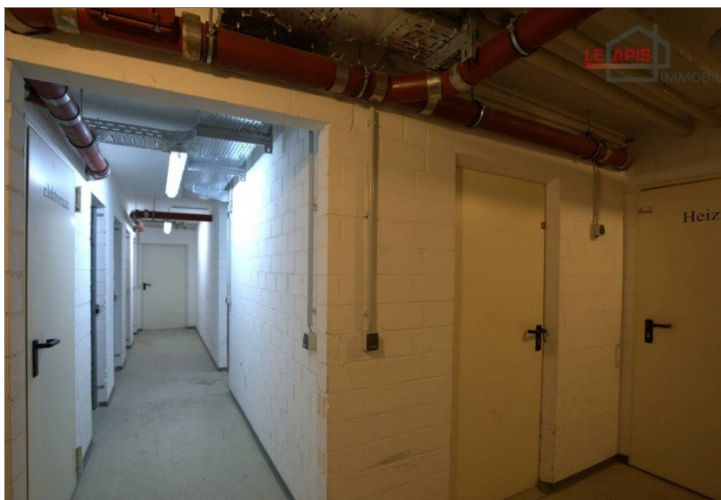


Schlafzimmer obere Ebene m. Bürobereich (2. Eingangstür v. Treppenhaus)

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig / Liebertwolkwitz
- > 3 Zimmer

- > 73,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



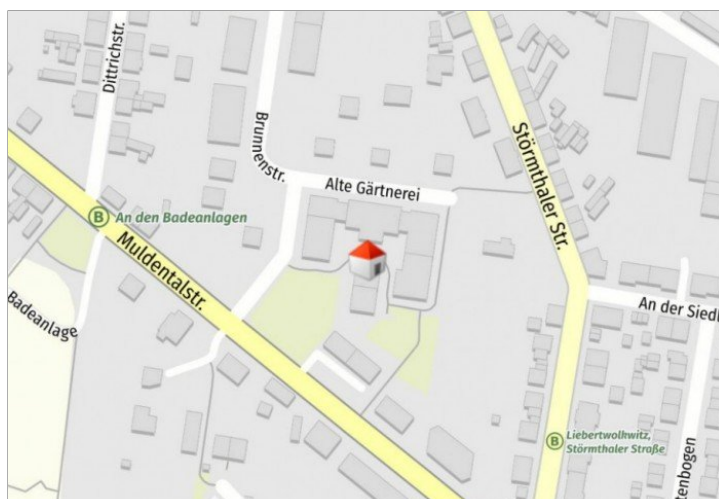
Kellerbereich



TG-Einfahrt



Tiefgarage



Lageplan



TG-Stellplatz

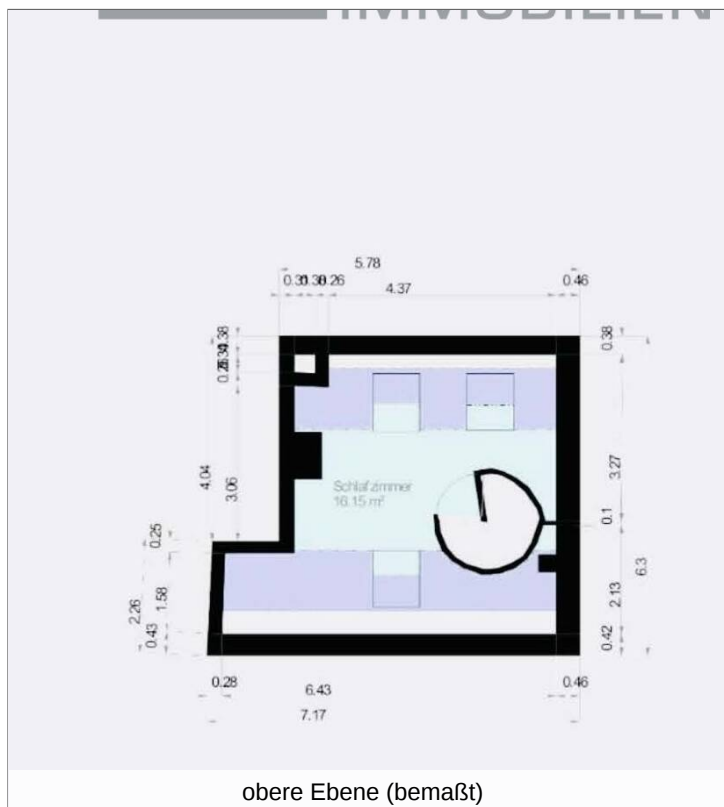
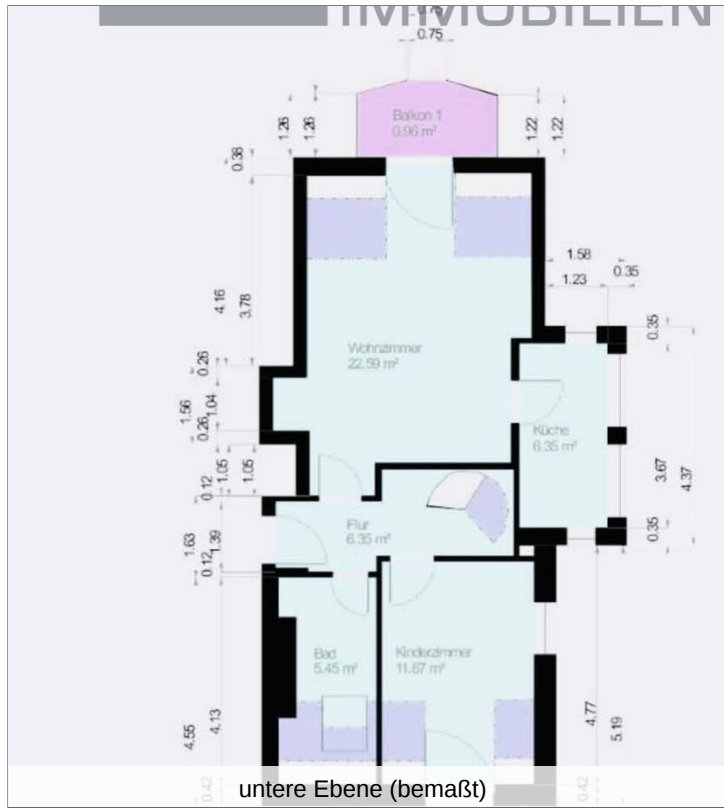
> Maisonettewohnung

> Leipzig / Liebertwolkwitz

> 3 Zimmer

> 73,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1414



Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig / Liebertwolkwitz
- > 3 Zimmer

- > 73,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Grundriss

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig / Liebertwolkwitz
- > 3 Zimmer
- > 73,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 004934298549070

Mobil: 004915254250755

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

Firmendaten:**LE-APIS Immobilien**

Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

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

Internet: www.le-apis-exclusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202
/ 69-App.571

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

Ihre Notizen: