

EXPOSÉ

MFH ROHBAU F. INDIVIDUELLEN AUSBAU INKL.
GRUNDSTÜCK IN IDYLLISCHER LAGE V. HOLZHAUSEN



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 04288 Leipzig / Holzhausen
Baujahr: 2022
Wohnfläche (ca.): 562,50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.082 m²
Kaufpreis pro m²: 7.421,88 €
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja
Dachform: Satteldach

**Kaufpreis
€ 850.000,-**

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-exclusiv.de

> Mehrfamilienhaus
> Leipzig / Holzhausen

> 562,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1352



Objekteckdaten:

| | |
|--|---|
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | 04288 Leipzig / Holzhausen, Hauptstraße 35a |
| Baujahr | 2022 |
| Wohnfläche (ca.) | 562,50 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.082 m ² |
| Kaufpreis | 850.000,- € |
| Kaufpreis pro m ² | 7.421,88 € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | nein |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Terrasse | ja |
| Dachform | Satteldach |
| Bauweise | Massiv |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Freiplatz | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft-/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieverbrauchskennwert | 21,10 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2032-06-12 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | A+ |
| Energieausweis Baujahr | 2022 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | nein |
| Gartennutzung | ja |
| Bodenbelag | Stein |
| Heizung | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Befuerung | Luft-/Wasser-Wärmepumpe |
| Ausstattung | STANDARD |
| Ausbaustufe | Ausbauhaus |
| Kabelkanäle | ja |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| Zustand | Rohbau |
| bezugsfrei ab | ab sofort |

Provision für Käufer 4,76 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



Objektbeschreibung:

Sie bevorzugen ruhigeres und trotzdem stadtnahes Wohnen? Dann ist diese attraktive sowie sich im Rohbau befindliche Immobilie, die perfekte Möglichkeit Ihre Zukunftsplanung zu verwirklichen.

Bei diesem Rohbau, welcher 30 m lang und 9 m breit ist, handelt es sich um ein unfertiges Gebäude, in dem die Mauerwerksarbeiten für tragende Wände bis zur Dachkonstruktion fertiggestellt wurden. Der Innenausbau obliegt dem neuen Eigentümer bzw. kann dieser noch individuell gestaltet werden.

Beim Erwerb des Gebäudes durch den jetzigen Eigentümer, wurde dieses zum Wohnen vorgesehen bzw. 8 Wohnungen inkl. Balkonen und Terrassen, je nach Etage, geplant. Das Gebäude hat an der Südseite eine Brandwand. Zur Belichtung nutzbar sind nur Ost-/ West- und Nordseite und das Dach auf beiden Dachflächen und Giebeln. Da das Gebäude an der Südseite dicht an der Grundstücksgrenze steht, sind die Wohnungen im Wesentlichen nach Norden ausgerichtet worden. Durch die Anordnung von Balkonen aus einer Stahlkonstruktion, welche bauseits lagern und Terrassen die im Außenbereich noch angelegt werden müssen, kann die Wohnqualität daher aufgewertet werden. Die Decke über dem Erdgeschoss ist massiv ausgebildet und wurde durch eine mit Stahl bewehrte Aufbetonierung statisch angepasst. Die Decke über dem Obergeschoss wurde komplett neu erstellt als Filigran-/Stahlbetondecke. Die Bodenplatte ist in allen Bereichen mit einer Feuchtesperre belegt. Stahlkonstruktion der Treppe im Treppenhaus ist verbaut und im 1.Obergeschoss ist ein gemauertes Geländer. Im Bereich des Flures und der Wohnung 1 verbliebene Natursteinmauern wurden mit einer Abkofferung mit Fermacellplatten versehen. In den Wohnungen sind die notwendigen Trockenbauarbeiten für die Vormontagen für Elektro und Sanitär einseitig beplankt montiert.

Alle Wohnungstrennwände sind angelegt/vorhanden. Frisch- / Abwasserleitung wurde im Zuge der Gründungsarbeiten neu verlegt und in der Straße mit eingebunden. Der Regenwasserabfluss erfolgt entsprechend der Genehmigung des Zweckverbandes in den Kanal mit einem dazwischen liegenden Retentionstank vor dem Haus, an welchem das Nebengebäude inkl. Frischwasseranschluss mit eingebunden ist. Die Leerrohre und Leitungen für die Haustechnik, Elektrik sowie Medien sind bereits vorbereitet bzw. verlegt worden. Gleiches gilt für das Nebengebäude. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt, gemäß vorliegender Genehmigung, über die Straße sowie die sich im Gehweg befindliche Bordsteinabsenkung. Die fertigstellenden Maßnahmen bzw. Restarbeiten wurden durch den momentanen Eigentümer aus privaten Gründen abgebrochen.

Es sind zwei Parkplätze im Vorgarten vorhanden bzw. gibt es hierzu eine entsprechende Genehmigung.

Da das Hauptgebäude nicht unterkellert ist, können Sie die Haustechnik, Heizungsanlage und Abstellräume im großzügig geschnittenen Nebengebäude integrieren. Dies ermöglicht eine zentrale und ordnungsgemäße Unterbringung dieser notwendigen Einrichtungen,

wodurch die Nutzung des Gebäudes optimiert wird.

Ausstattung:

- Mehrfamilienhaus im Rohbau bzw. zum Ausbau mit 8 Wohneinheiten inkl. Terrassen u. Balkonen in idyllischer sowie zentraler Lage von Lpz.-Holzhausen
- Wohngebäude umfasst 30 m Länge u. 9 m Breite
- bestehend aus Erdgeschoss sowie Obergeschoss u. Dachgeschoss (Maisonette-Wohnungen)
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fundamente größtenteils entsprechend der Statikplanung neu erstellt u. neu erstellte, wärmegeämmte Bodenplatte eingebunden
- alle bestehenden Außen-, Wohnungstrenn- und Wände im DG sind monolithisch errichtet
- Trennwände innerhalb der Wohnungen sind in Trockenbauweise erstellt
- der vorhandene Dachstuhl aus Holz ist neu als Pfettendachstuhl mit einer Dachneigung von 35° mit einer nordseitig durchlaufenden Dachgaube
- naturrotes Satteldach mit Unterspannbahn, Lattung und Tonziegeleindeckung (Flachdachpfanne)
- Blechanschlüsse, Dachrinnen u. Gaubeneindeckung aus Titanzinkblech
- Baugenehmigung enthält eine Photovoltaikanlage (siehe Teilungserklärung)
- begrünter Garten
- 2 PKW-Stellplätze im Vorgartenbereich
- geräumiges Nebengebäude für Hauswirtschaftsraum, Heizungsanlage u. Mieterabstellräume

Wohnflächen:

- WE1 - 51,50 m²
- WE2 - 59,00 m²
- WE3 - 77,50 m²
- WE4 - 97,50 m²
- WE5 - 58,50 m²
- WE6 - 78,50 m²
- WE7 - 76,00 m²
- WE8 - 64,00 m²
- Gesamt: 562.50 m²

Lagebeschreibung:

Holzhausen ist ein Ortsteil im Stadtbezirk Südost sowie ein Stadtteil von Leipzig. Er entstand zum 1. Januar 1999 durch Eingemeindung der bisher selbständigen Gemeinde Holzhausen in die Stadt Leipzig. Holzhausen umfasst die beiden Gemarkungen Holzhausen (mit dem alten Ortskern von Holzhausen) und Zuckelhausen (mit dem alten Ortskern von Zuckelhausen). Das Ortsbild prägen vor allem Einfamilienhäuser und kleine Villen aber auch Gutshöfe ehemaliger Großgrundbesitzer.

Die attraktive Immobilie befindet sich in Holzhausen, einem Ortsteil im Südosten Leipzigs, welches ca. 10 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt

> Mehrfamilienhaus
> Leipzig / Holzhausen

> 562,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1352



ist. Die Umgebung ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur und verfügt über zahlreiche nahe gelegene Annehmlichkeiten und Dienstleistungen, die das alltägliche Leben erleichtern und bereichern. Einer der wichtigsten Aspekte dieser Immobilie ist ihre verkehrsgünstige Lage. Mit einer Entfernung von nur 7,07 Kilometern zum Stadtzentrum können sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, die das Herz begehrt, kulturelle Einrichtungen, Cafés und Restaurants mit nur einem kurzen Spaziergang oder einer schnellen Autofahrt erreicht werden. Zudem sind verschiedene öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe, was den Weg zum Zentrum noch bequemer macht. Noch idealer ist die Tatsache, dass die Autobahn von der Immobilie aus nur 3,93 Kilometer entfernt ist. Dies erlaubt Ihnen in wenigen Minuten auf der Autobahn zu sein und ermöglicht eine rasche, unkomplizierte Anbindung an nahezu jede Destination in und außerhalb von Leipzig. Ein echter Pluspunkt für Pendler und all diejenigen, die beruflich viel unterwegs sind. Die familiäre Infrastruktur in diesem Bezirk ist ebenfalls bemerkenswert. Der nächste Kindergarten ist lediglich 1,31 Kilometer entfernt, was für Familien mit Kleinkindern natürlich ein unschätzbare Vorteil ist. Einfach zu Fuß erreichbar, macht er den oft stressigen Alltag der jungen Eltern ein wenig leichter. Aber auch ältere Kinder sind bestens versorgt: Eine Grundschule ist in nur 0,67 Kilometern erreichbar und das nächste Gymnasium ist nur 3,03 Kilometer entfernt. Das ermöglicht den Kindern, selbstständig zur Schule zu gehen und stärkt ihre Unabhängigkeit. Eingebettet in die urbane Struktur von Leipzig/ Holzhausen, schafft diese Lage eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und ländlicher Ruhe. Die grüne Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Spaziergänge, während die lebhaft Metropole Leipzig mit all ihren kulturellen, gastronomischen und kommerziellen Angeboten nur einen Steinwurf entfernt ist. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie aufgrund ihrer strategischen Lage in Leipzig/ Holzhausen zum idealen Zuhause für Familien, Paare und Singles wird, die nach einem Ort suchen, der Komfort, Bequemlichkeit und einen hervorragenden Zugang zu den Vorzügen der Stadt bietet.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 21.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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

Objektbilder:



Hausansicht straßenseitig



Aussicht Parkmöglichkeiten Vorgartenbereich

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



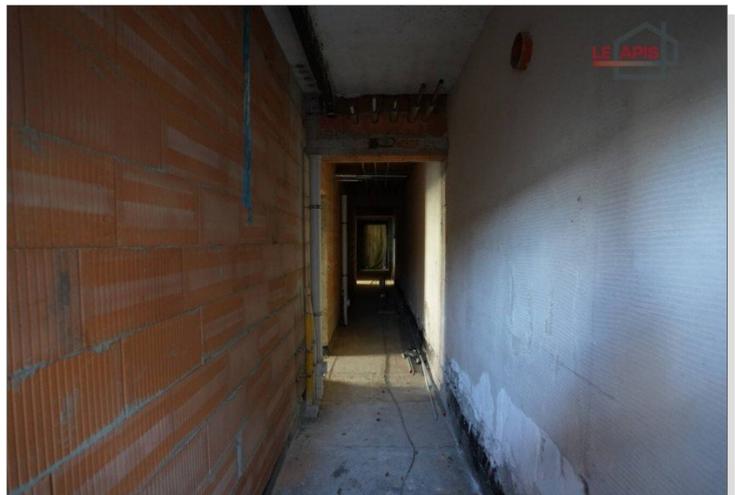
Nebengebäude mit Gartenbereich



Rohbau Nordseite Haus - für Terrassen- u. Balkonbau



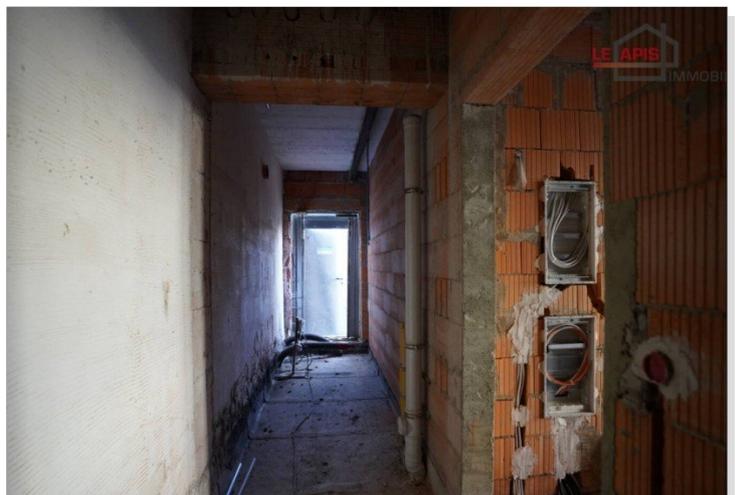
Nebengebäude mit Gartenbereich Bild 2



DSC00922



Nebengebäude mit Gartenbereich Bild 3



DSC00923

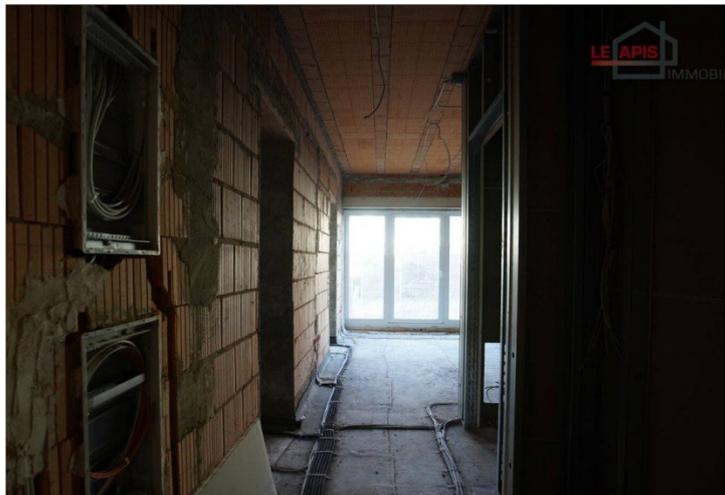
LE APIS Immobilien

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

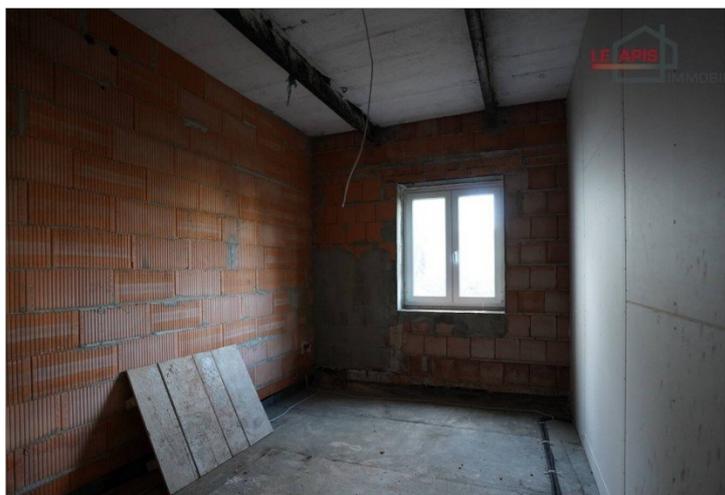
- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



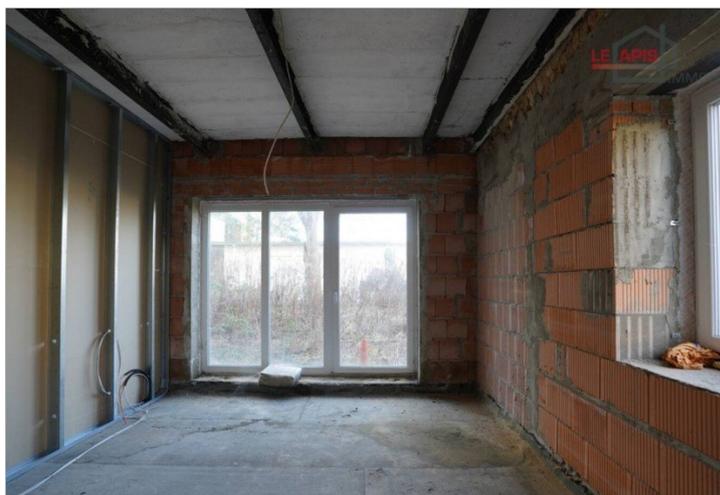
DSC00924



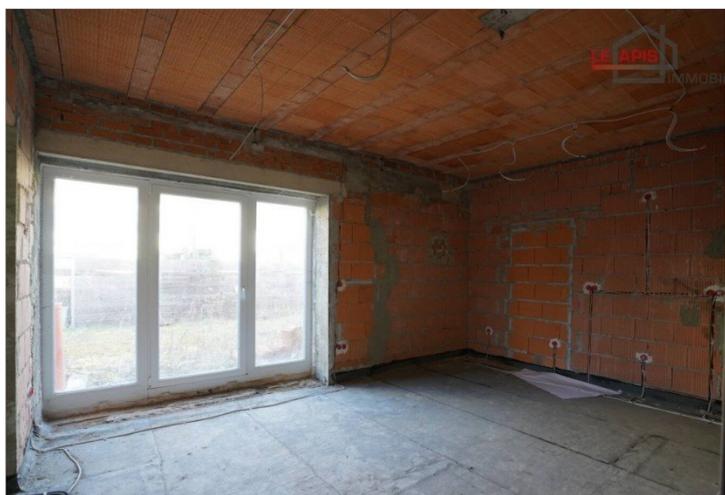
DSC00927



DSC00925



DSC00928



DSC00926



DSC00929

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

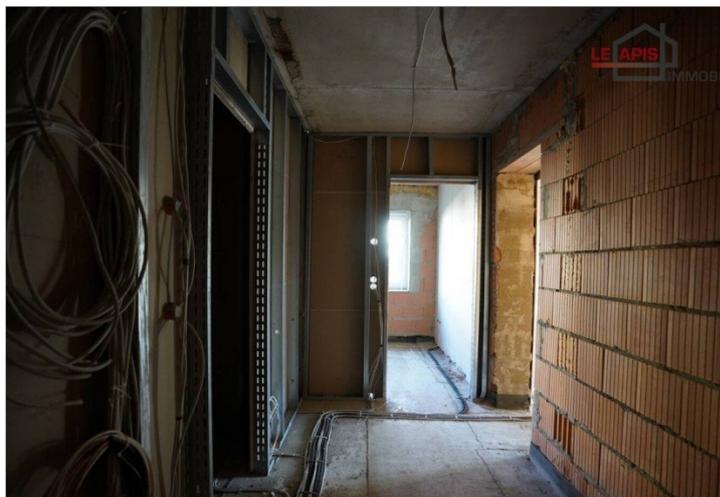
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

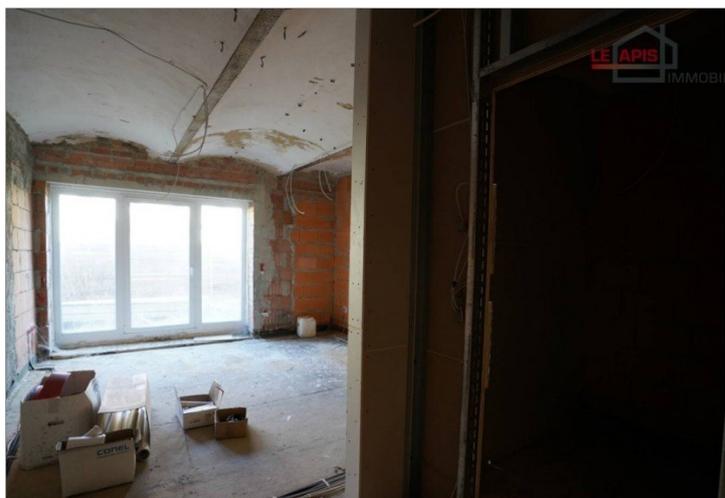
- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



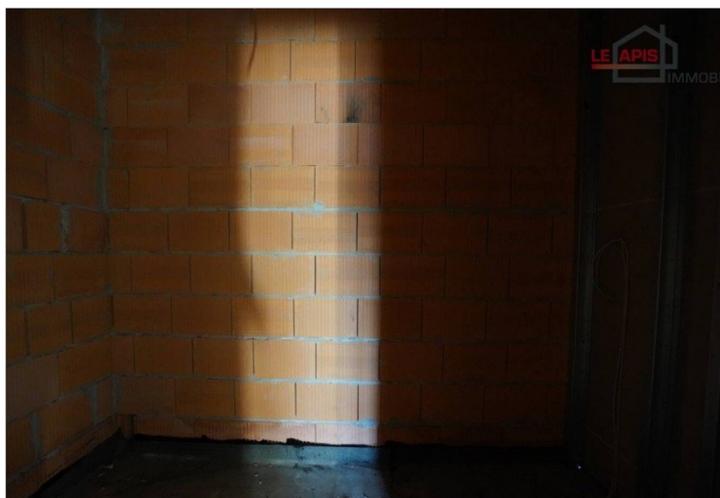
DSC00930



DSC00933



DSC00931



DSC00934



DSC00932



DSC00935

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

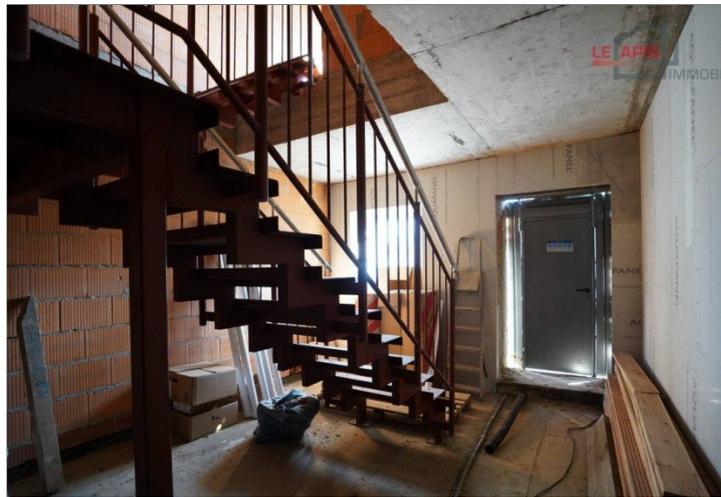
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



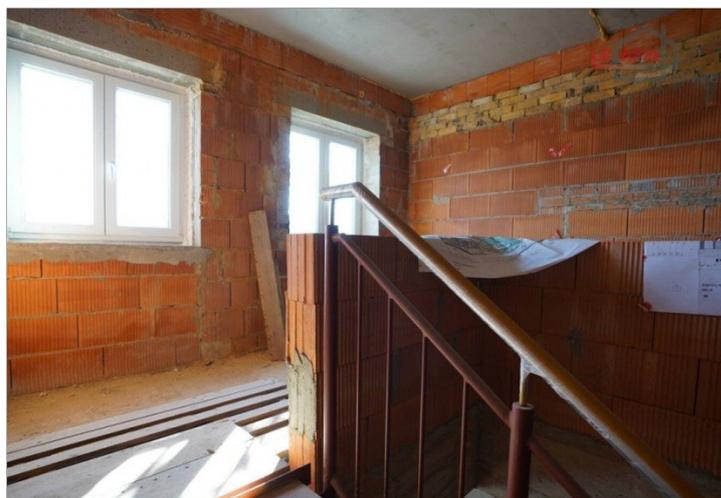
DSC00936



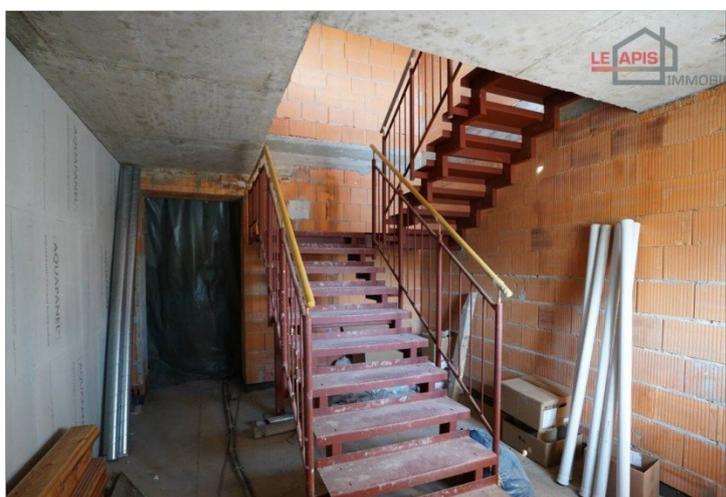
DSC00939



DSC00937



DSC00940



DSC00938



DSC00941

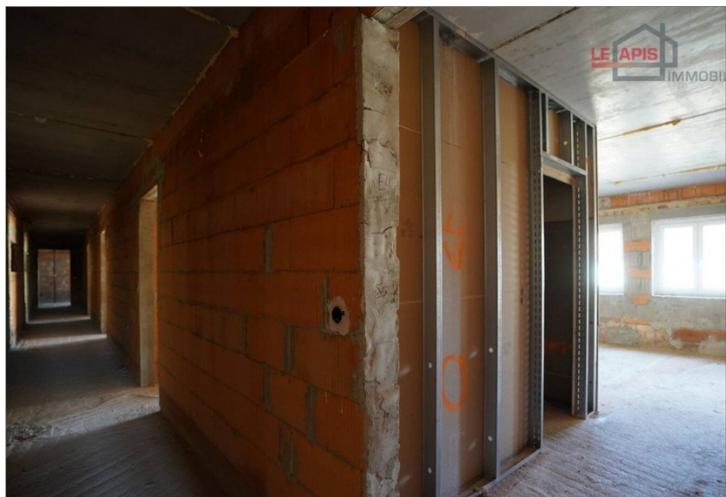
LE APIS Immobilien

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

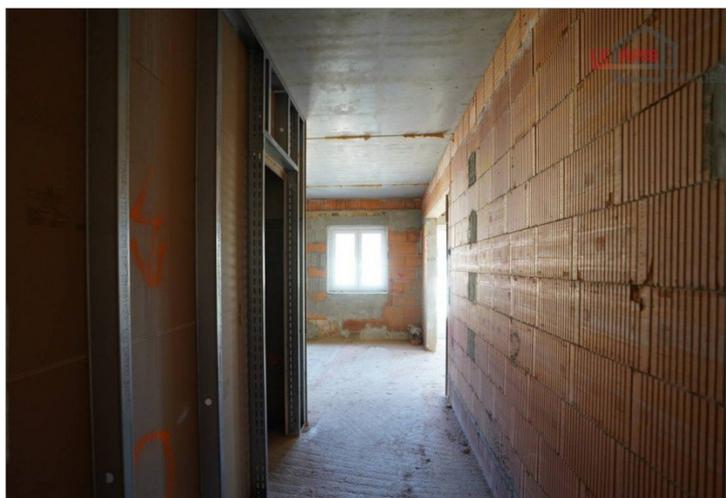
- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



DSC00943



DSC00946



DSC00944



DSC00947



DSC00945



DSC00948

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

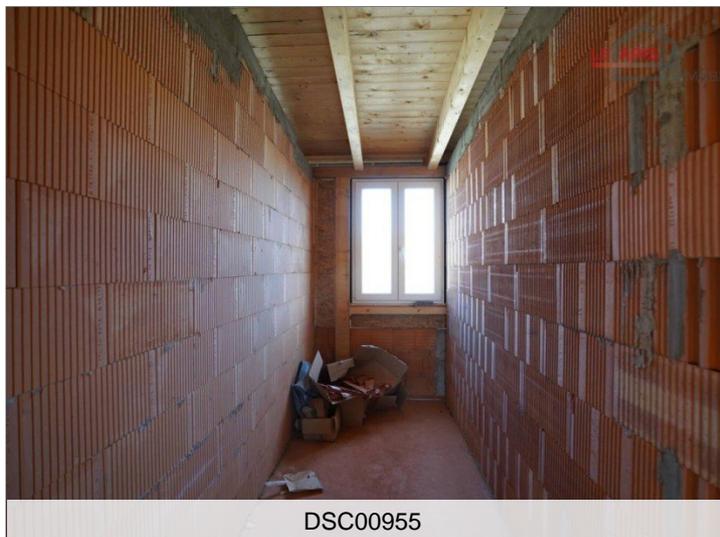
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



DSC00949



DSC00955



DSC00953



DSC00956



DSC00954



DSC00957

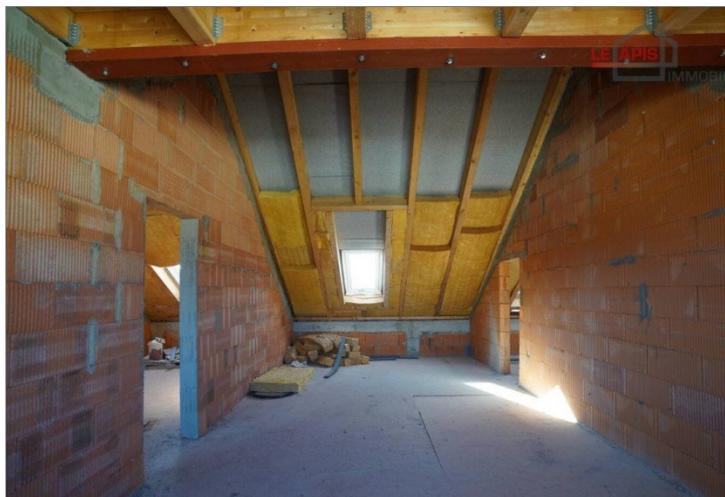
LE APIS Immobilien

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

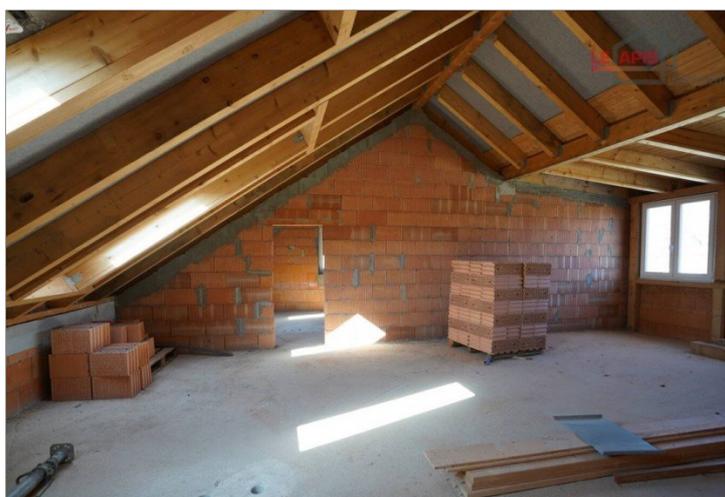
- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



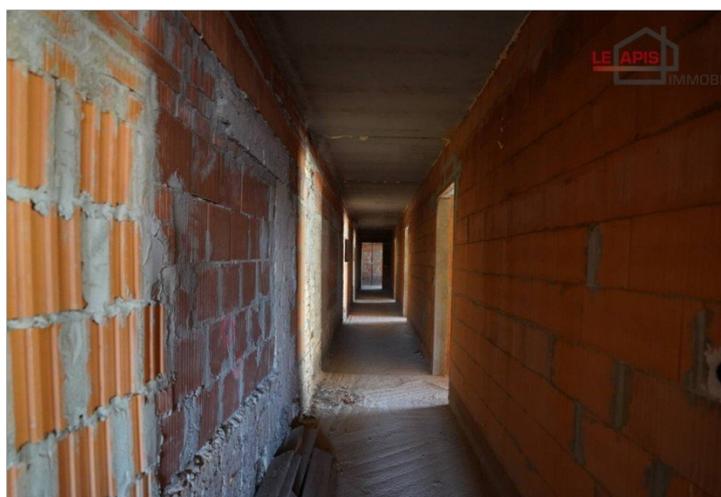
DSC00958



DSC00961



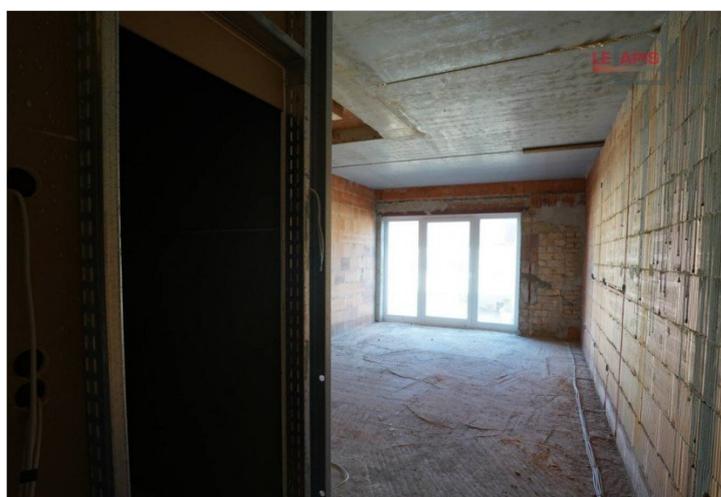
DSC00959



DSC00965



DSC00960



DSC00968

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen

- > 562,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1352



DSC00969



DSC00973



DSC00970



DSC00974



DSC00971



Geolyzer Kartenausschnitt

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

