

EXPOSÉ

# +++PFIFFIGE 3-RWG MIT BALKON IN ATTRAKTIVER LAGE VON LEIPZIG-ALTEN+++



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04319 Leipzig / Althen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 73,50 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Dachform: Satteldach

Bauweise: Massiv

**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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Leipzig / Althen

> Objektnummer: 1032

> 3 Zimmer



## Objekteckdaten:

|   |  |
|---|--|
| Objektart                                 | Dachgeschosswohnung                      |
| Adresse                                   | 04319 Leipzig / Althen, Saxoniastraße 55 |
| Baujahr                                   | 1996                                     |
| Zimmerzahl                                | 3  |
| Wohnfläche (ca.)                          | 73,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten  | ja                                       |
| Anzahl Etagen                             | 3  |
| Balkon                                    | ja                                       |
| Dachform                                  | Satteldach                               |
| Bauweise                                  | Massiv                                   |
| Anzahl Stellplätze                        | 1  |
| Stellplatzart                             | Freiplatz                                |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                        |
| Wesentlicher Energieträger                | GAS                                      |
| Energieverbrauchskennwert                 | 126,94 kWh / (m <sup>2</sup> *a)         |
| Energieausweis gültig bis                 | 2024-04-11                               |
| Energieausweis Jahrgang                   | vor 1.5.2014                             |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                                       |
| Energieausweis Baujahr                    | 1996                                     |
| Energieausweis Gebäudeart                 | Wohngebäude                              |
| Einheit-Nr.                               | WE161-ST192                              |
| Unterkellert                              | ja                                       |
| Gartennutzung                             | ja                                       |
| Räume veränderbar                         | ja                                       |
| Schlafzimmer                              | 2  |
| Badezimmer                                | 1  |
| Küche                                     | offene Küche                             |
| Bodenbelag                                | Fliesen, Teppich, Laminat                |
| Heizung                                   | Zentralheizung                           |
| Befeuerung                                | Gas                                      |
| Wasch- / Trockenraum                      | ja                                       |
| Ausstattung                               | GEHOBEN                                  |
| Abstellraum                               | ja                                       |
| Fahrradraum                               | ja                                       |
| Ausbaustufe                               | Schlusselfertigmitkeller                 |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Kabel / Sat-TV    | ja        |
| Serviceleistungen | Reinigung |
| Zustand           | gepflegt  |
| bezugsfrei ab     | ab sofort |

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Althen

> 3 Zimmer

> 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1032



## Objektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in ruhiger und grüner Lage von Leipzig-Althen.

Sie bevorzugen ruhiges und trotzdem stadtnahes Wohnen? Dann ist die gemütliche sowie gut geschnittene 3-RWG in der Saxoniastraße 55 in Leipzig Althen ein perfektes Domizil mit speziellem Wohlfühlfaktor.

Das Kinderzimmer befindet sich auf der linken Seite der Diele. Rechterseits durch einen Zwischenflur gelangen Sie in das innenliegende Badezimmer mit Wanne. Geradeaus, entlang des Flures gelangen Sie ins Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich. Vom Wohnbereich betreten Sie den großen Balkon, welcher Ihnen einen grünen Ausblick bietet.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil sowie ein Aussenstellplatz

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz.

## Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über die folgenden Ausstattungsmerkmale: (WE161/ST192)

- Laminatboden, Teppich und Fliesen in Wohnräumen und im Flur
- das innenliegende Badezimmer und die Küche sind gefliest
- Waschmaschinenanschluss
- Balkon
- großes Wohnzimmer mit offener Küche
- kleine Renovierungsarbeiten notwendig
- Hobbyraum über Treppe im Flur erreichbar (nicht im WF enthalten)

## Lagebeschreibung:

So lebt es sich in Althen-Kleinpösna- Althen-Kleinpösna: Zwei abgeschiedene Universitätsdörfer im Leipziger Umland

Warum gerade Althen und Kleinpösna zu einer Gemeinde zusammengelegt wurden, bleibt ein Rätsel der Leipziger Stadtpolitik. Vielleicht liegt es an der Vergangenheit beider Orte, die auf unterschiedliche Art für die Alma Mater Lipsiensis Bedeutung erlangten.

Gelegen im landwirtschaftlich geprägten Leipziger Umland, sind Althen und Kleinpösna schnell über Bundesstraßen und die A 14 zu erreichen. Beide Orte liegen ungefähr vier Kilometer voneinander entfernt, getrennt durch wenig idyllische Wiesen und Felder. Die Gemeinde erreicht man vom Leipziger Hauptbahnhof in ca. 30 bis 40 Minuten. Ein Auto sollte man schon besitzen, denn ab 20 Uhr verkehren keine Busse mehr.

Rege Dorfkultur in der Abgeschiedenheit des Leipziger Umlandes

Ein genossenschaftlich organisierter Rinderzuchtbetrieb in Kleinpösna, Bauernhöfe und die umliegenden Felder prägen das ländliche Ambiente beider Orte. Im Zuge von Baumaßnahmen in den 1990er Jahren sind aber auch Gewerbegebiete und Ortserweiterungen entstanden. In Althen kam es daraufhin zu einer wahren Bevölkerungsexplosion. Die Anzahl der Menschen verdreifachte sich auf über 1.000 Einwohner.

Von diesem Zuwachs profitierte nicht nur der Fußballverein SV Althen 90 e. V., der seine Anlagen zurzeit auf den neusten Stand bringt. Stärker für die Naherholung sollen auch die Badeseen an der Kiesgrube bei Kleinpösna erschlossen werden. Neben den Sportstätten bietet die Heimatstube in Althen Besuchern und Bewohnern zudem die Möglichkeit mehr über die Geschichte des Ortes zu erfahren - Völkerschlacht, Dorfparterschaften und die Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur werden hier anschaulich vermittelt.

Ein großes Problem beider Orte ist die schlechte Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Busse verkehren nur selten oder am späten Abend überhaupt nicht. Mangelnde Einkaufsmöglichkeiten und nicht vorhandene Schulen verschlechtern das Bild zusätzlich. Abhilfe kann dann nur noch ein Besuch der Nachbargemeinden, Borsdorf, Engelsdorf oder Beucha schaffen.

Die Bauernschaft im Dienste der Universität

Heute bilden beide Orte eine Gemeinde. Das war nicht immer so. Denn schon 1999 gemeindete die Stadt Leipzig bspw. Kleinpösna zusammen mit dem nähergelegenen Hirschfeld ein. Die ortsgeschichtliche Bindung ist auch in Althen stärker auf das nahe Borsdorf ausgerichtet. Eine Gemeinsamkeit haben beide Örtchen jedoch. Schon früh sind sie in den Besitz der Universität Leipzig geraten. 1708 erwarb der Leipziger Professor Quintus Septimus Florens Rivinius Althen, und Kleinpösna war ein Geschenk Kurfürst Moritz' an die Alma Mater.

Ein reges Dorf- und Vereinsleben, Bademöglichkeiten und Geschichtsbewusstsein sprechen für die Gemeinde. Aber insbesondere Familien mit Kindern werden es ohne Auto sehr schwer haben, in diesen vom öffentlichen Nahverkehr schlecht erschlossenen Orten zurechtzukommen. (Quellenangabe: Alexander Datz)

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2024.

Endenergieverbrauch beträgt 126.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Althen
- > 3 Zimmer

- > 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1032



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](http://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](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



Treppenhaus



Diele / Flur



Diele / Flur



Diele / Flur



Wohnzimmer

## LE APIS Immobilien

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



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Althen
- > 3 Zimmer

- > 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1032



offene Küche



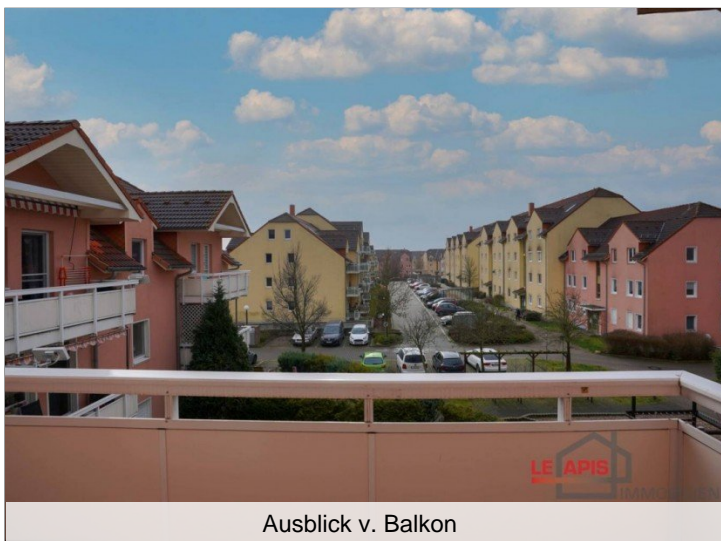
Zimmer 1



Wohnzimmer mit offener Küche



Zimmer 1



Ausblick v. Balkon



Zimmer 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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Althen
- > 3 Zimmer

- > 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1032



Zimmer 2



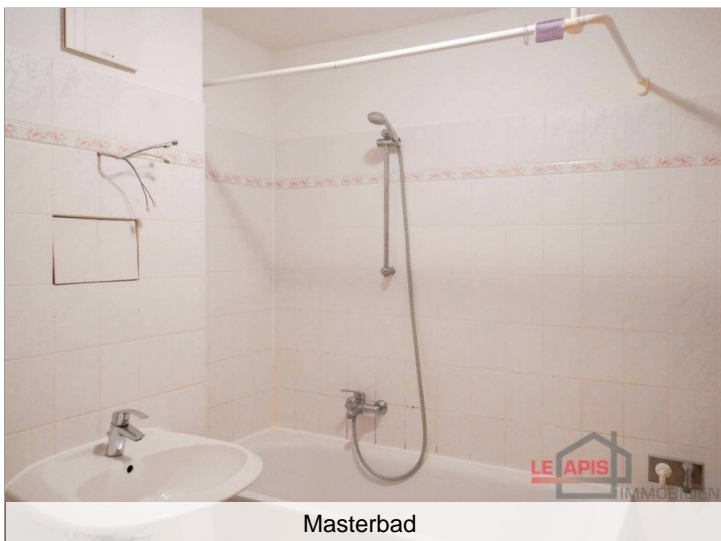
Dachboden / Hobbyraum



Küche



Lageplan



Masterbad

## LE APIS Immobilien

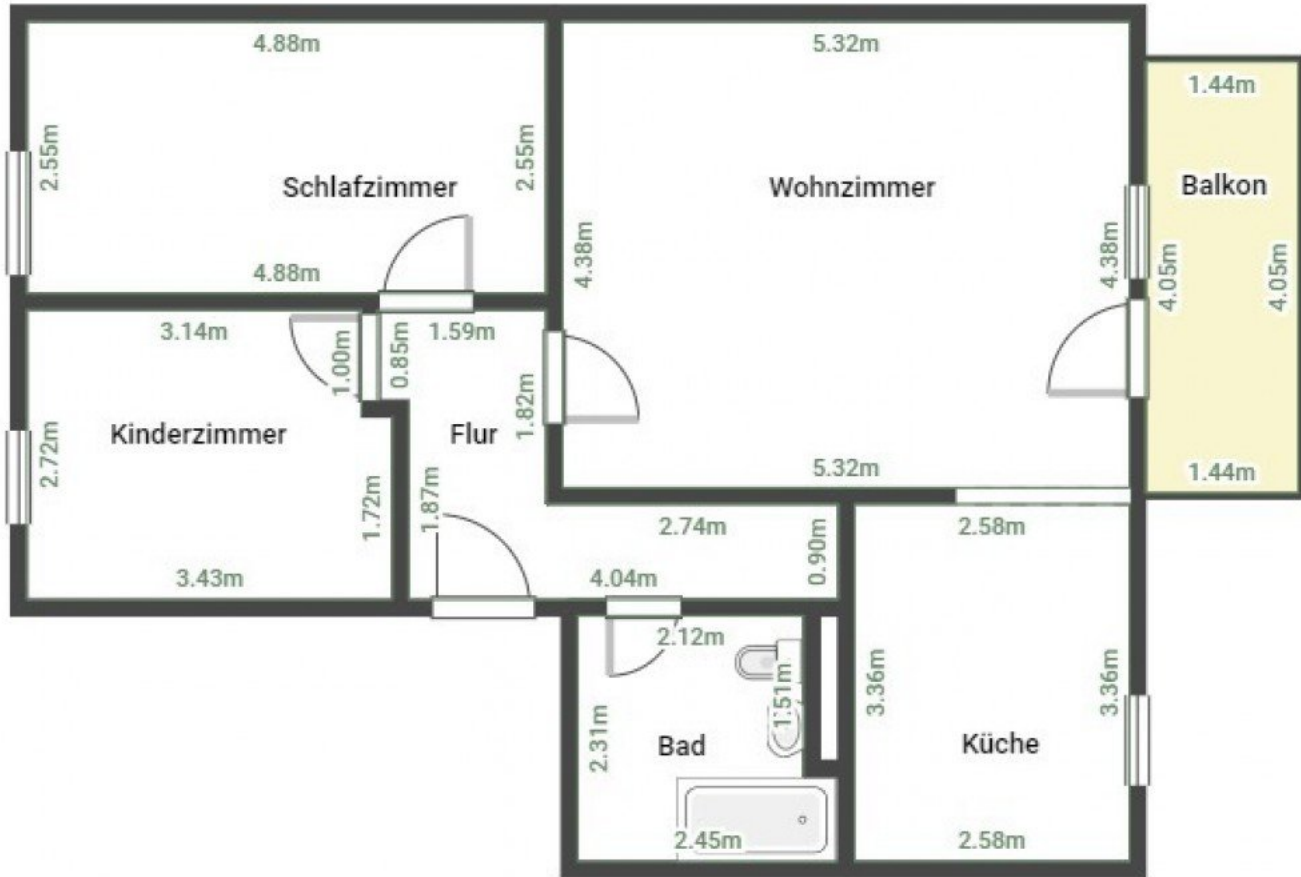
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Althen
- > 3 Zimmer

- > 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1032



Grundriss

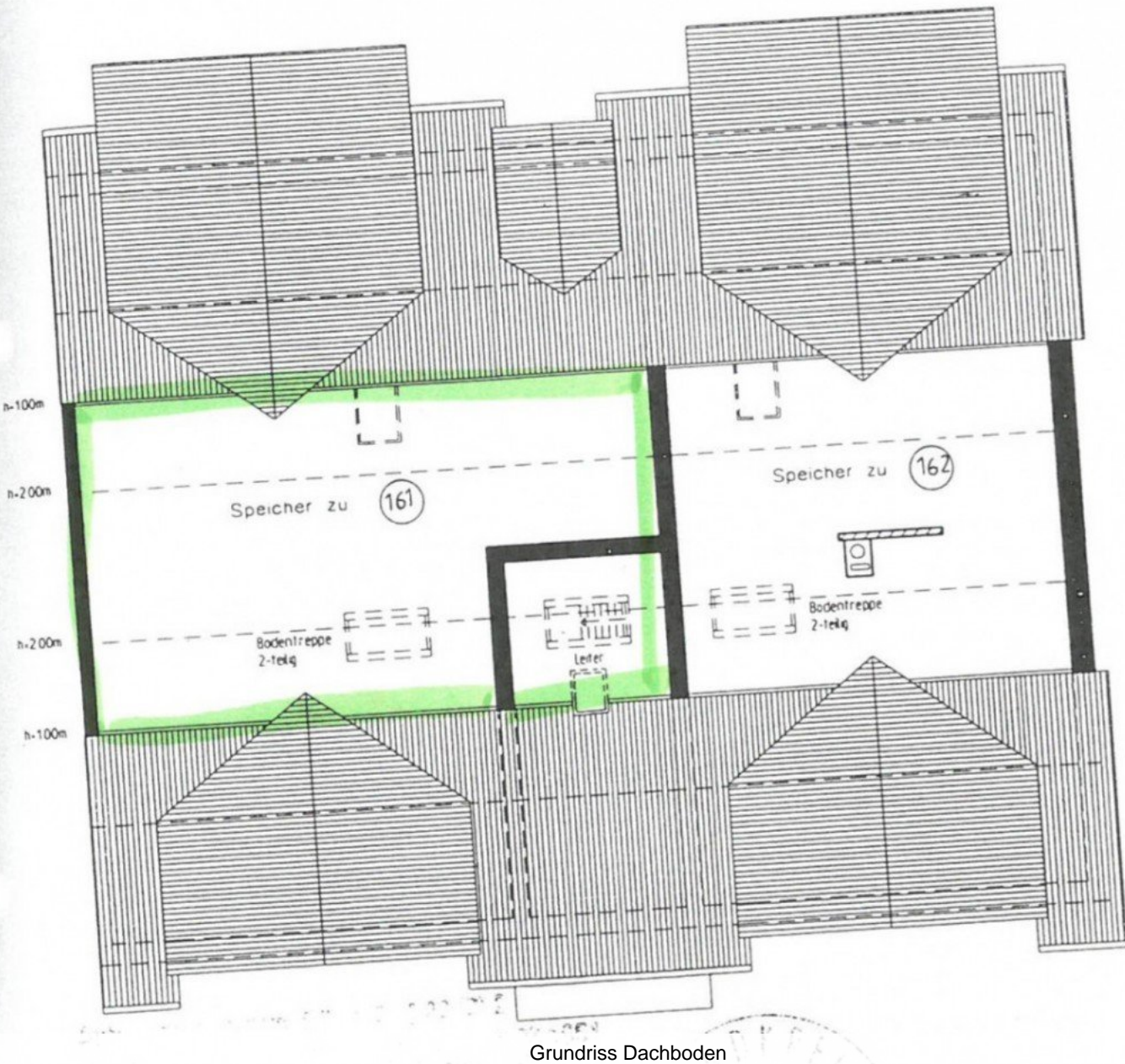
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Althen
- > 3 Zimmer

- > 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1032



Wohngebiet Althen  
Haus 32  
Speicher





> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Althen

> 3 Zimmer

> 73,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1032



## Ansprechpartner:



**Frau Peggy Günther**

**Telefon:** 034298 549070

**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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---