

EXPOSÉ

+++SCHICKE 2-DG-WHG. M. LOGGIA INKL. MARKISE,  
KLIMAANLAGE, AR U. BAD M. WANNE IN LEIPZIG-LAUSEN+++



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04207 Leipzig / Lausen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 65 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 2,10 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 65 m<sup>2</sup>

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

**VERMIETET**

## 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

> Leipzig / Lausen

> 2 Zimmer

> 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1015



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04207 Leipzig / Lausen, Am Sonneneck 2
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	2,10 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	65 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Tiefgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	72 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2027-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE83 /TG126
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3,82 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
klimateilt	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Lausen

> 2 Zimmer

> 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1015



## Objektbeschreibung:

Bei der zur Vermietung stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein attraktives Mehrfamilienhaus in beliebter, grüner Lage von Leipzig-Lausen. Die schicke 2-RWG im Dachgeschoss ist mit Fliesen-/Laminatboden versehen worden.

Die Raumlösungen bestehen im Einzelnen aus einem geräumigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer mit Abstellraum, einem Bad inkl. WC, Waschtisch, Wanne, WM-Anschluss sowie einer gut geschnittenen Küche.

Weiterhin gibt es einen TG-Stellplatz der mtl. 45,00 EUR kostet.

## Ausstattung:

- frisch renovierte Wohnung
- Fliesen-/ Laminatboden
- mit Klimaanlage im Wohnzimmer
- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Loggia) inkl. Jalousie
- Süd-West-Balkon mit Markise
- Bad inkl. WC, Waschtisch, Wanne, WM-Anschluss
- Abstellraum vom Schlafzimmer begehbar
- Stellplatz anmietbar

## Lagebeschreibung:

So lebt es sich in Lausen-Grünau - Lausen-Grünau: Am Kulkwitzer See

Lausen ist Leipzigs westlichster Stadtteil, unmittelbar am Ufer des Kulkwitzer Sees gelegen. 1995 wurde das Dorf Lausen zu Leipzig eingemeindet - seitdem gehört es zu Grünau und stellt mit seinem eher ländlichen Flair, den alten kurvenreichen Straßen, den Apfelbäumen in kräftigem Grün und verführerischem Rot einen interessanten Kontrast zu der für Grünau sonst so typischen Landschaft von Neubaukomplexen dar.

Lausens am liebsten besuchter Nachbar ist der Kulkwitzer See. Hier trifft man sich an einem Wochentag abends nach der Arbeit, oder am Sonntagnachmittag zum Kaffeetrinken. Der "Kulki", so wird der See im Volksmund liebevoll genannt, ist ein Naherholungsgebiet, das bei Leipzigern aus Grünau und auch aus der Umgebung gleichermaßen beliebt ist. Im Sommer und auch im Winter lädt er zu zahlreichen wassersportlichen Aktivitäten ein. Möchte man lieber die müden Füße ausstrecken und das Wellenspiel beobachten, so findet man am Strand garantiert ein geeignetes Plätzchen.

Jede Menge Einkaufsmöglichkeiten

Zu erreichen ist das schön begrünte Stadtviertel mit den Straßenbahnlinien 1 und 2 (Endhaltestelle Lausen). Eine Anbindung an das Stadtzentrum mit seinem großstädtischen Treiben stellt also überhaupt kein Problem dar. Die Busse 61 und 65, 129, 161 sowie 166

verkehren zudem großflächig im Stadtgebiet West und verbinden dabei auch Lausen mit seinen Nachbarn zu allen Seiten.

Einkaufsmöglichkeiten bietet Lausen ebenfalls. Das im benachbarten Grünau-Mitte gelegene Allee-Center und das Einkaufszentrum Pep liegen gleich um die Ecke und ermöglichen bequemen und unbegrenzten Einkaufskomfort. In Richtung Norden befindet sich zudem die Merseburger Straße mit ihren zahlreichen Läden und Geschäften - folgt man also dem Verlauf der alten Landstraße in Richtung Sachsen-Anhalt, gelangt man zu Ikea und nova eventis, letzteres der größte Einkaufsstempel in Mitteldeutschland. Dem Einkaufshunger sind in Lausen also trotz seiner Randlage keine Grenzen gesetzt.

Und wer einmal maritimes Flair erleben möchte, kann sich auf den Weg zu Leipzigs einzigem Piratenschiff machen. Die "Santa Anna", im Nordosten des "Kulki" an Strand gegangen, präsentiert seinen Gästen Köstlichkeiten aus aller Herren Länder. Ein Gläschen Wein an Deck, einen Blick auf den abendlichen See - das ist Leipzig, Gruenau-Lausen.

Quelle: Immobilienscout24 | Doreen Fröhlich - Dieser Insider-Tipp spiegelt nur die Meinung des Autors wider.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.2.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Leider können wir Ihnen keine weiteren Bilder präsentieren, da die Wohnung derzeit renoviert wird. Wir bitten diesbezüglich um Ihr Verständnis.

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](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)

\*\*\*\*\*

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Lausen
- > 2 Zimmer

- > 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1015



## Objektbilder:



Aussenansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus



Diele / Flur

## 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
- > Leipzig / Lausen
- > 2 Zimmer

- > 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1015



Diele / Flur



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Lausen
- > 2 Zimmer

- > 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1015



Balkonausblick



Abstellraum



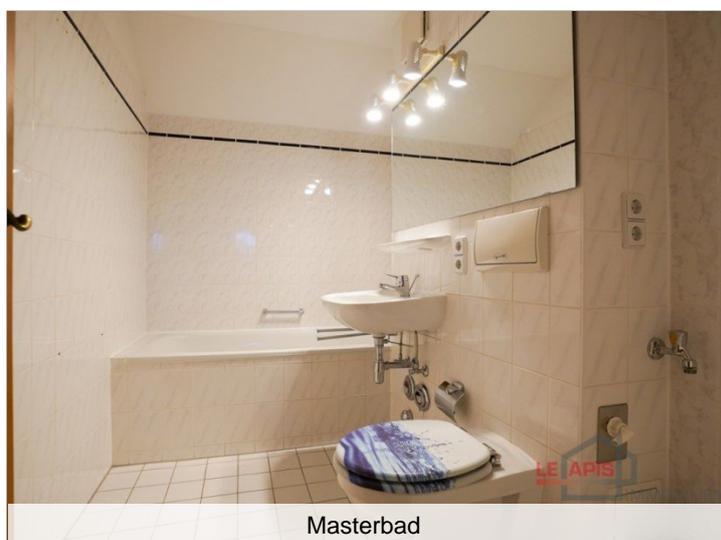
Schlafzimmer



Abstellraum



Schlafzimmer



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 / Lausen
- > 2 Zimmer

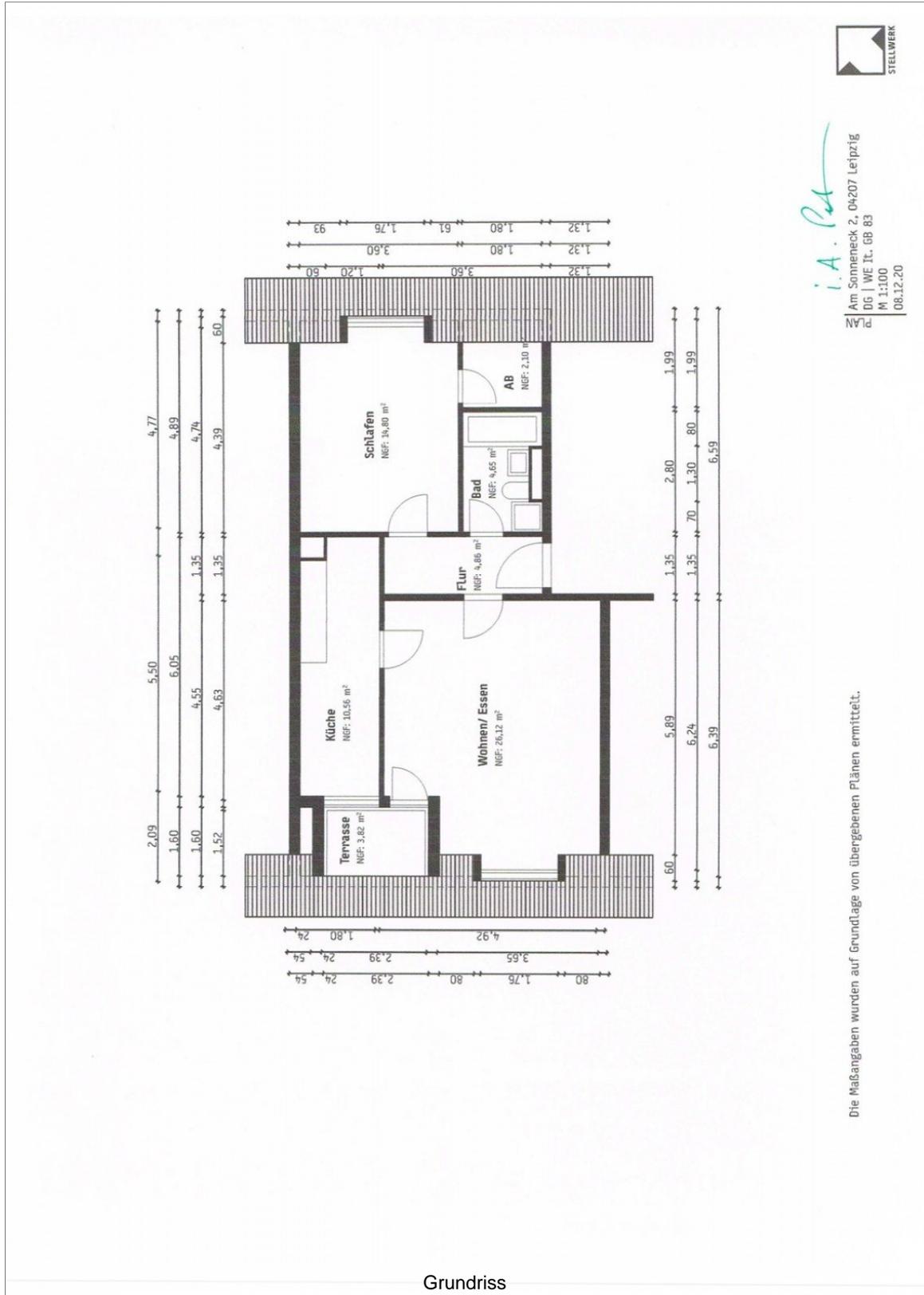
- > 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1015



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Lausen
- > 2 Zimmer

- > 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1015



> Dachgeschosswohnung

> 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Leipzig / Lausen

> Objektnummer: 1015

> 2 Zimmer



Am Sonneneck 2, 04207 Leipzig

STELLWERK | architekten  
Antonstraße 31  
01097 Dresden



*i.A. Pa*

## FLÄCHENBERECHNUNG

Die Flächen wurden auf Grundlage von übergebenen Plänen ermittelt.

### NUTZFLÄCHEN

Einheit	Raumname	NUF	TF	VF	NRF	Faktor Balkon Loggia	Wohnfläche
<b>Wohneinheit It. GB 83</b>							
DG	Flur	4,86 m <sup>2</sup>			4,86 m <sup>2</sup>	1,0	4,86 m <sup>2</sup>
	Küche	10,56 m <sup>2</sup>			10,56 m <sup>2</sup>	1,0	10,56 m <sup>2</sup>
	Schlafen	14,80 m <sup>2</sup>			14,80 m <sup>2</sup>	1,0	14,80 m <sup>2</sup>
	Wohnen	26,12 m <sup>2</sup>			26,12 m <sup>2</sup>	1,0	26,12 m <sup>2</sup>
	Bad	4,65 m <sup>2</sup>			4,65 m <sup>2</sup>	1,0	4,65 m <sup>2</sup>
	AB	2,10 m <sup>2</sup>			2,10 m <sup>2</sup>	1,0	2,10 m <sup>2</sup>
	Terrasse	3,82 m <sup>2</sup>			3,82 m <sup>2</sup>	0,5	1,91 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>	<b>66,91 m<sup>2</sup></b>			<b>66,91 m<sup>2</sup></b>		<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

Flächenberechnung

