

EXPOSÉ

SCHICKE DG-1-RWG INKL. EXTRA RAUM O. EBENE IN GRÜNER LAGE V. BORSDORF M. BK U. OFF. KÜCHE (EBK)



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04451 Borsdorf

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 48,32 m²

Nutzfläche (ca.): 50,88 m²

Kaltmiete pro m²: 10,30 €

Warmmiete (ca.): 708,- €

Etage: 3

**Kaltmiete
€ 498,-**

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

> Dachgeschosswohnung
> Borsdorf
> 2 Zimmer

> 48,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1391



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04451 Borsdorf, Am Weiher 3
Baujahr	1995
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	48,32 m²
Nutzfläche (ca.)	50,88 m²
Kaltmiete	498,- €
Kaltmiete pro m²	10,30 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	708,- €
Kaution	1.494,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Miete 40,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	87 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-03-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE08
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	offene 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
bezugsfrei ab	ab 01.03.2026
verfügbar ab	01.03.2026

> Dachgeschosswohnung
> Borsdorf
> 2 Zimmer

> 48,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1391



Objektbeschreibung:

Diese schöne Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen, im Grünen gelegenen Wohnanlage in Borsdorf. Die lichtdurchflutete 2-RWG verfügt über einen großen Balkon. Das schicke Wohnhaus, welches an Felder und Wiesen angrenzt, bietet Ihnen eine attraktive Wohnqualität. Eine ideale Wohnung für Singles oder Pärchen, welche die Ruhe sowie einen Grünen Ausblick genießen möchten. Der halboffene helle Wohn-/Essbereich (offene Küche inkl. Einbauküche) ist großzügig geschnitten. Der große Balkon ist optimal, mit Weitblick in eine grüne Oase, ausgerichtet. Durch eine Treppe gelangen Sie in den 2. Raum in der obere Ebene, welcher sich sehr gut als Schlafzimmer eignet. Dieser Raum zählt jedoch nicht zur Wohnfläche sondern ist als Nutzfläche ausgewiesen.

Weiterhin gibt es im Kellerbereich einen Trocken- und Fahrradraum, welche den Mietern, zur Nutzung, zur Verfügung stehen.

Der sich in der Wohnung befindliche Abstellraum sowie das Kellerabteil und der PKW-Stellplatz im Hofbereich runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Ausstattung:

- Dachgeschosswohnung (WE08) und PKW-Außenstellplatz (Nr. 116) in gepflegter Wohnanlage
- frisch renovierte 1-RWG mit zusätzlichen Raum (Nutzfläche - als Schlafzimmer geeignet) in der oberen Ebene
- geräumiges, helles Wohnzimmer mit offener Küche inkl. EBK u. großem Balkon
- Fliesenboden in Bad u. Küche
- Vinylboden in Wohn-/ Schlafzimmer u. Flurbereich
- innenliegendes Bad mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil
- Trockenraum
- Fahrradraum
- Gartennutzung

Da die Wohnung sich momentan in Renovierung befindet, können wir Ihnen leider nur die im Exposé vorhandenen (alte Bilder vor Renovierung) und keine aktuellen Bilder anbieten. Diesbezüglich bitten wir um Ihr Verständnis.

Lagebeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt östlich an Leipzig. Die Entfernung zur Leipziger Innenstadt beträgt nur 13 Kilometer. Durch die Nähe zur B 6 und zur A 14 ist eine hervorragende Anbindung an das Fernstraßennetz und an den Flughafen Leipzig - Halle gegeben.

Fußläufig befindet sich zudem eine Haltestelle der S-Bahn, die Sie in

wenigen Minuten bis in die Leipziger Innenstadt transportiert.

Borsdorf ist eine Verwaltungsgemeinschaftsfreie Gemeinde im Landkreis Leipzig in Sachsen. Sie gehört zum Grünen Ring Leipzig. Borsdorf liegt in der Leipziger Tieflandsbucht zwischen Leipzig (im Westen) und Machern (im Osten). Das Gemeindegebiet wird von dem Fluss Parthe durchzogen, welcher bei Hochwasser gelegentlich den örtlichen Park überflutet. Durch den Ort führt die Bahnstrecke Leipzig-Dresden und somit wird er in eine Nord- und in eine Südseite geteilt.

Neben Borsdorf gehören die folgenden Ortsteile zur Gemeinde:

- Cunnersdorf
- Panitzsch
- Zweenfurth.

Durch Borsdorf verläuft die B 6 (hier ursprünglich: Via Regia), auf der Ost-West-Achse.

Die Gemeinde liegt im Gebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV); Borsdorf liegt mit seinen Ortsteilen Cunnersdorf, Panitzsch und Zweenfurth sowie den Städten Brandis und Taucha in der Tarifzone 168. Ein Anschluss an das Schienennetz besteht seit dem 12. November 1837. Der Bahnhof Borsdorf liegt am historischen Knotenpunkt der Bahnstrecken Leipzig-Dresden sowie Borsdorf-Coswig; er ist heute ein Regionalbahnhof und Verkehrshalt folgender Linien:

- S3: Halle-Trotha - Halle - Schkeuditz - Leipzig - Borsdorf - Wurzen (- Oschatz)
- RE50 SAXONIA: Leipzig - Wurzen - Oschatz - Riesa - Coswig - Dresden
- RB110: Leipzig - Borsdorf - Grimma - Döbeln

Der alte Güterschuppen beherbergt heute das Tankstellenmuseum

Durch die LeoBus GmbH, einem Tochterunternehmen des LVB-Konzerns, ist Borsdorf mit den Linien 172, 173 und 175 angebunden. Die Linie 172 verkehrt nur montags bis freitags in der Hauptverkehrszeit (HVZ) mit einzelnen Fahrten, sie dient vorrangig dem Schülerverkehr zwischen Borsdorf und Leipzig-Engelsdorf. Die Linie 173 ist eine Hauptlinie und verbindet Borsdorf mit dem Ortsteil Panitzsch und der Stadt Taucha; sie ist montags bis freitags von 5 Uhr bis 19 Uhr im Einsatz. Die Linie 175 verbindet Borsdorf mit dem Leipziger Stadtteil Sommerfeld und der Stadt Taucha, über Panitzsch, Cunnersdorf, Sehlis und Taucha-Dewitz. Die Linie 175 verkehrt nur montags bis freitags in der HVZ. Die Linien 173 und 175 sind am Bahnhof Borsdorf auf die S-Bahn und die RB110 ausgerichtet.

Durch die Personenverkehrsgesellschaft Muldentale mbH (PVM) ist Borsdorf mit den Buslinien 684 und 691 erreichbar. Die Linie 684 verbindet Borsdorf mit Beucha und Brandis, ihre Einsatzzeit liegt analog der Buslinie 172. Die Linie 691 verkehrt nur montags bis samstags

> Dachgeschosswohnung
> Borsdorf
> 2 Zimmer

> 48,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1391



zwischen Leipzig und Wurzen mit einzelnen Fahrten. Ihr Verlauf ist zwischen Engelsdorf und Wurzen weitgehend parallel zur S3.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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
Für Verkäufer kostenfrei.

Objektbilder:



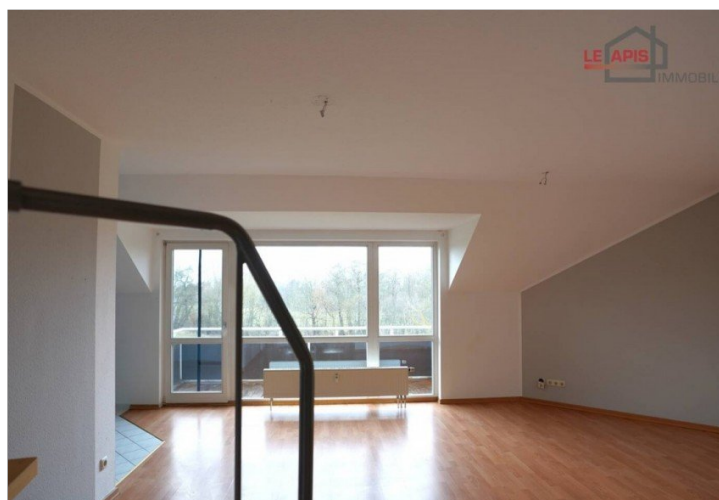
Balkon Bild 2



Wohnungseingangsbereich Treppenhaus



WZ m. Zugang zum Schlafbereich obere Ebene u. AR

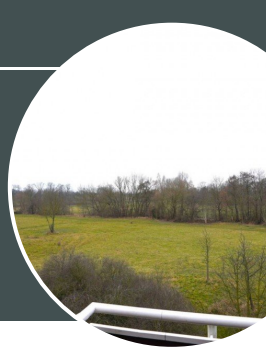


WZ

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Borsdorf
- > 2 Zimmer

- > 48,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1391



WZ Bild 2



innenliegendes Bad Bild 2



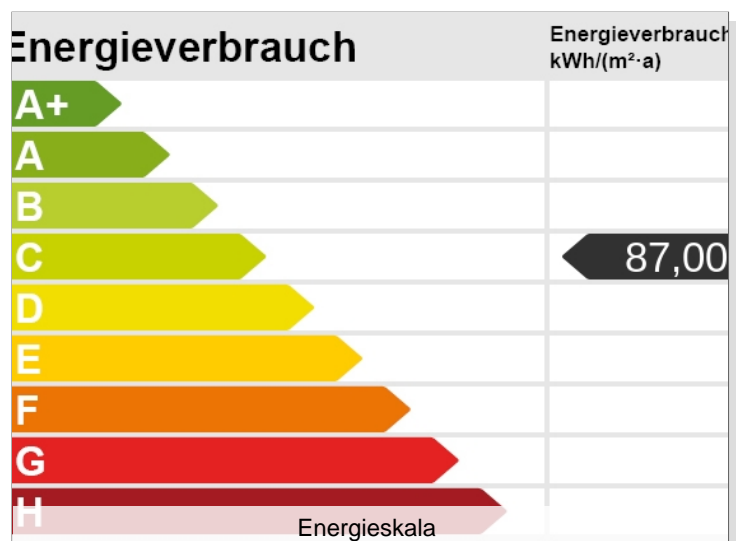
Küche inkl. EBK



Geolyzer Kartenausschnitt



innenliegendes Bad



- > Dachgeschosswohnung
- > Borsdorf
- > 2 Zimmer
- > 48,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1391



Dusche

STELLWERK
architekten
Antonstraße 31
01097 Dresden

LE APIS
IMMOBILIEN

STELLWERK
architekten

FLÄCHENBERECHNUNG
Die Flächen wurden auf Grundlage von übergebenen Plänen ermittelt.

NUTZFLÄCHEN

Einheit	Raumname	NUF	TF	VF	NRF	Faktor Balkon Loggia	Wohnfläche
Wohneinheit 8							
DG	Flur	2,84 m²			2,84 m²	1,0	2,84 m²
	Abst.	2,20 m²			2,20 m²	1,0	2,20 m²
	Bad	4,61 m²			4,61 m²	1,0	4,61 m²
	Wohnen/Schlafen	22,57 m²			22,57 m²	1,0	22,57 m²
	Küche	7,53 m²			7,53 m²	1,0	7,53 m²
	Raum	6,00 m²			6,00 m²	1,0	6,00 m²
	Balkon	5,13 m²			5,13 m²	0,5	2,57 m²
	SUMME	50,88 m²			50,88 m²		48,32 m²

STELLWERK
architekten
Antonstraße 31
01097 Dresden
T 0351 - 31 44 31 4-0
F 0351 - 31 44 31 4-99

i.A. *PA*

GR bem u. WFB_Seite_1

LE APIS
IMMOBILIEN

GR bem u. WFB_Seite_2

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Borsdorf

> 2 Zimmer

> 48,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1391

**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:

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