

SCHICKE DG-3-RWG MIT BALKON, EBK, BAD UND TG-STELLPL. IM BELIEBTEN STADTTEIL LEIPZIG-LAUSEN



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04207 Leipzig/ Lausen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 77,86 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 77,86 m²

Kaufpreis pro m²: 3.146,67 €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 245.000,-**

> Dachgeschosswohnung
> Leipzig/ Lausen
> 3 Zimmer

> 77,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1375



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04207 Leipzig/ Lausen, Zur Heide 6
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77,86 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	77,86 m²
Kaufpreis	245.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.146,67 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	77 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE73/ TG93
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
klimatisiert	ja
Ausstattung	STANDARD
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 01.11.2025
verfügbar ab	01.11.2025
Provision für Käufer	3,57 EUR inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis - fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig/ Lausen

> 3 Zimmer

> 77,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1375



Objektbeschreibung:

Die attraktive zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem schönen Mehrfamilienhaus, in beliebter sowie grüner Lage von Leipzig-Lausen.

Die schicke 3-RWG im Dachgeschoss besteht im Einzelnen aus einem geräumigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Ostseite), zwei Schlafzimmern, einem Bad inkl. WC, Waschtisch, Wanne, Sprossenheizkörper, WM-Anschluss sowie einer gut geschnittenen Küche, welche mit einer modernen Einbauküche (ohne Kühlschrank) ausgestattet ist.

Im Kellerbereich gibt es zwei Fahrradräume sowie einen Trockenraum, welche allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen bzw. diese entsprechend genutzt werden können.

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil und der Tiefgaragenstellplatz runden das ansprechende Wohnungsangebot ab.

Ausstattung:

- Schicke 3-RWG im 3.OG=DG (WE73)
- Sanierung Bad und Renovierung 2024/2025
- Fliesen-/ Vinylboden
- teilweise Außenjalousien
- Küche inkl. moderner Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Loggia)
- Balkon (Ostseite)
- Bad inkl. WC, Waschtisch, Wanne, WM-Anschluss, Sprossenheizkörper
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz Duplex (Nr. 99)
- Kaufpreis evtl. noch verhandelbar

Lagebeschreibung:

Die ruhige und grüne Wohngegend bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und natürlicher Umgebung. Der begehrte Stadtteil Leipzig-Lausen ist bekannt für seine ausgezeichnete Wohnqualität und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen.

Die Entfernung zum pulsierenden Stadtzentrum von Leipzig beträgt lediglich knapp 9 Kilometer, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das urbane Leben ermöglicht. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in nur etwa 2,3 Kilometern erreichbar, wodurch alle Besorgungen des Alltags schnell erledigt werden können.

Durch die nahegelegene Autobahn, etwa 4,2 Kilometer von der Wohnung entfernt, ist diese Lage hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, was sowohl für Pendler als auch für Reisende von großem Vorteil ist.

Familien mit Kindern werden die Nähe zu Bildungseinrichtungen zu schätzen wissen. Ein Kindergarten liegt lediglich 440 Meter entfernt, während die Grundschule nur einen Spaziergang von etwa 570 Metern entfernt ist. Für höhere Bildungsansprüche ist ein Gymnasium in einer Entfernung von etwa 4,5 Kilometern schnell erreicht.

Diese Lage bietet eine ideale Symbiose aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe, was sie zu einem begehrten Wohnort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber macht.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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.

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

Objektbilder:

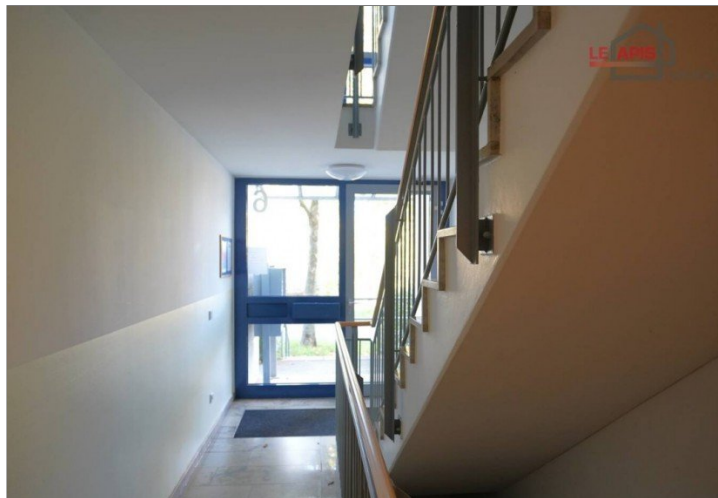
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1375



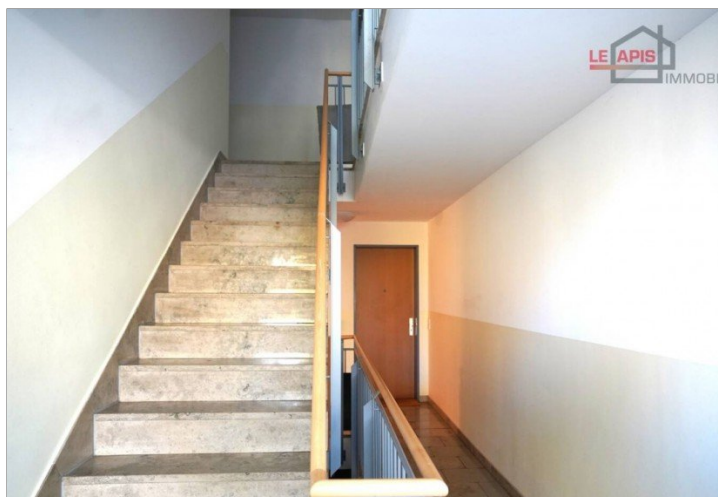
Hausansicht vorn



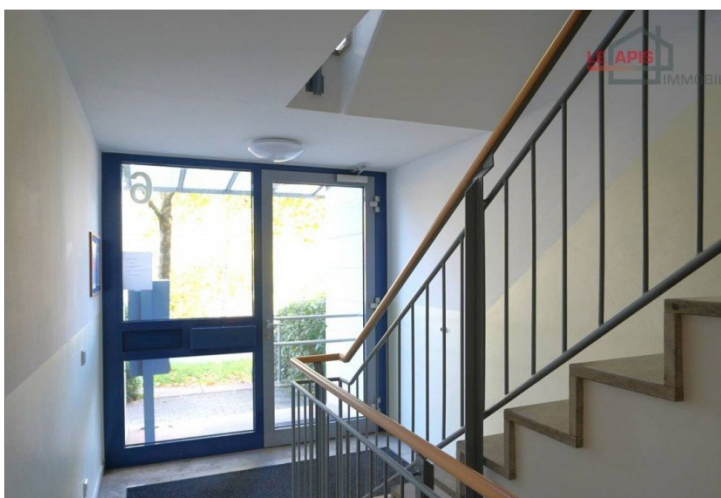
Treppenhaus



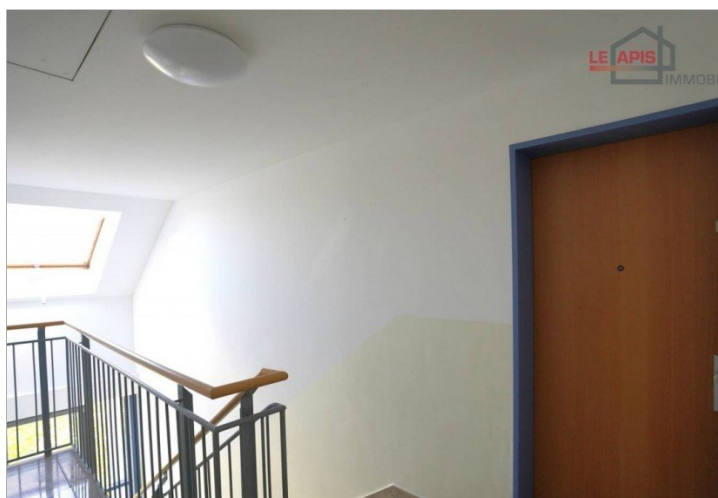
Zugang zum Haus



Treppenhaus Bild 2



Treppenhaus-Eingangsbereich



Eingangsbereich Wohnung

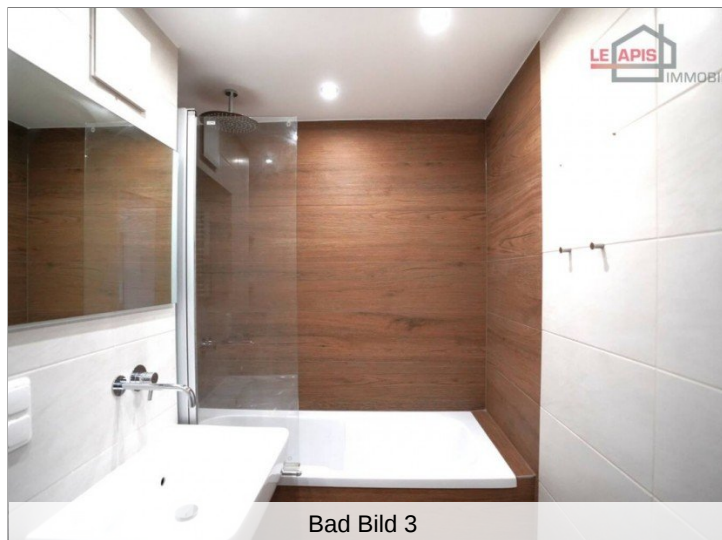
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

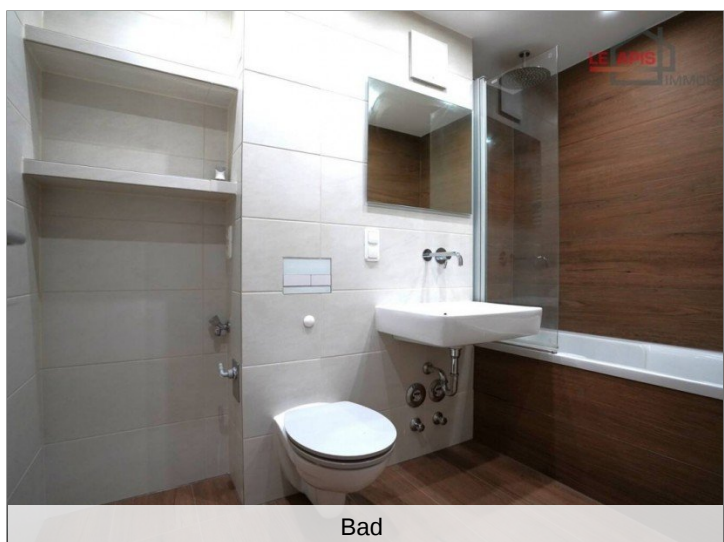
- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1375



Flurbereich



Bad Bild 3



Bad



Bad Bild 4



Bad Bild 2



Zwischenflur

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

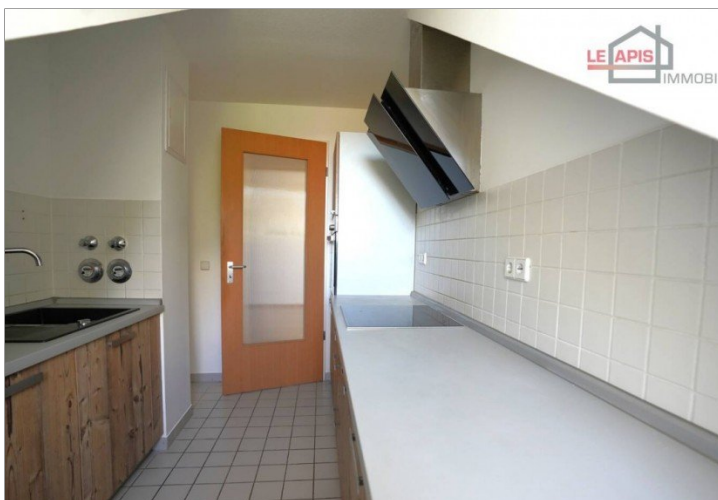
- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1375



Küche inkl. EBK



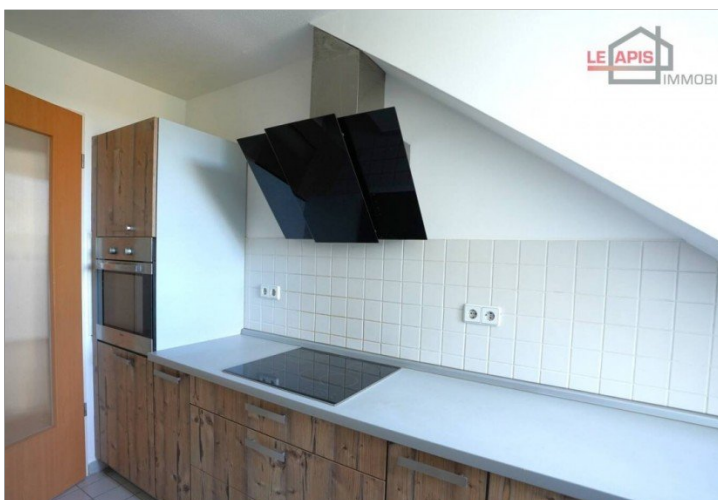
Wohnzimmer m. Balkon (Ostseite)



Küche inkl. EBK Bild 2



Wohnzimmer Bild 2



Küche inkl. EBK Bild 3



Balkon (Ostseite)

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1375



Balkon Bild 2 (Ostseite)



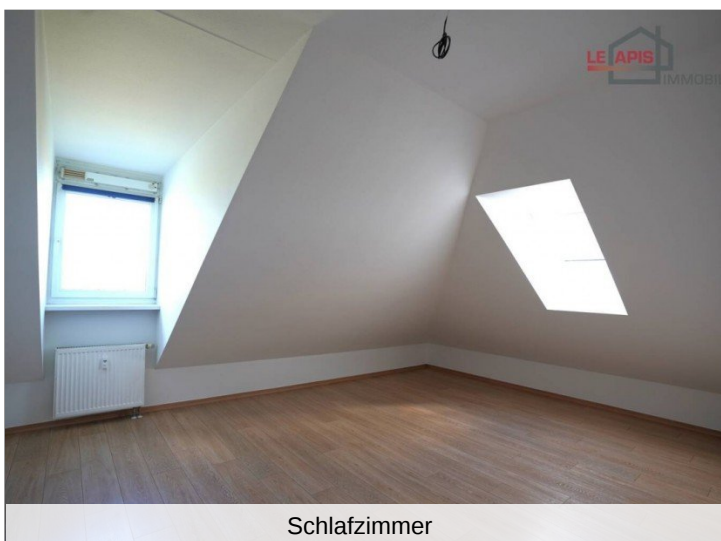
Schlafzimmer Bild 2



Aussicht Umgebung



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2 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

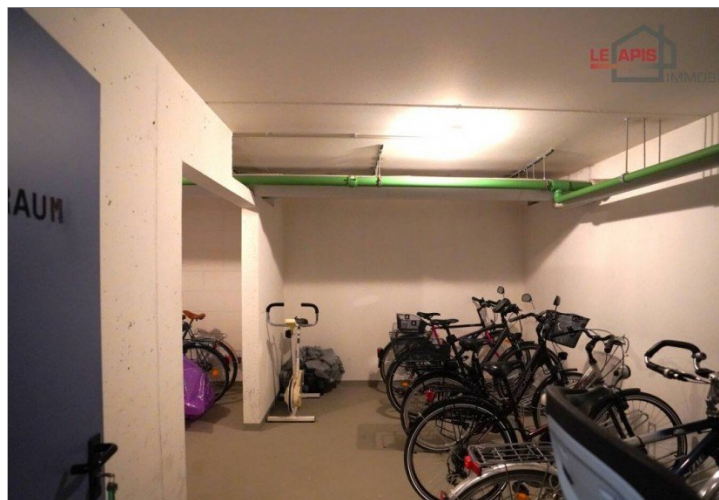
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1375



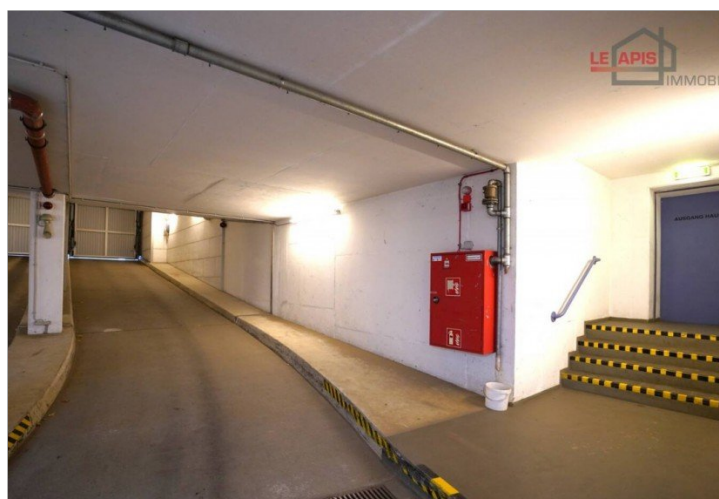
Kellerbereich



Fahrradraum 2



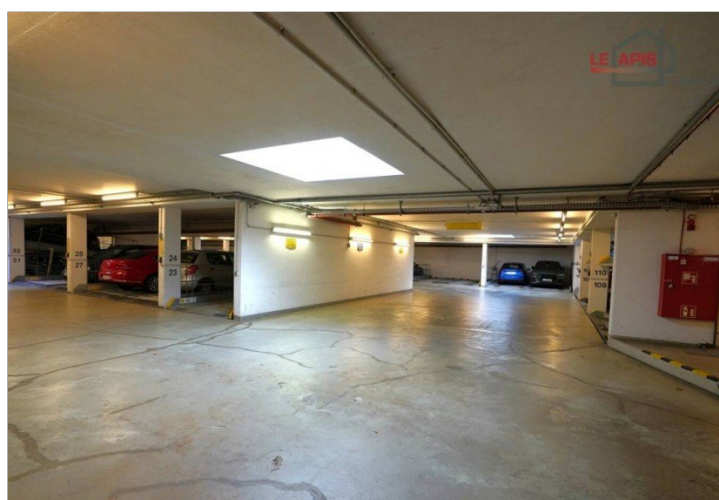
Trockenraum



Tiefgarage



Fahrradraum



Tiefgarage 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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1375



Geolizer Kartenausschnitt

SN-2017-001197841
Registriernummer²⁾
1235661
Ista Energieausweis-Nummer

09.02.2027
Gültig bis
Objektnummer
1375

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend
Gebäudetyp:
Sonneneck/Lausener Str./Zur Heide : 04207 Leipzig
Adresse
Zur Heide 6
Gebäudeteil
1996
Baujahr Gebäude³⁾
1996
Baujahr Wärmeerzeuger⁴⁾
14
Anzahl Wohnungen
965,99 m² ☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Gebäudenutzfläche (A₀)
Schweres Erdgas
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser⁵⁾
keine
Art der erneuerbaren Energien
keine
Verwendung der erneuerbaren Energien
Art der Lüftung/Kühlung ☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur
Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises
☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027_Seite_1

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes SN-2017-001197841
Registriernummer²⁾

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
77 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
84 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] **77 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ¹⁾	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.13 31.12.13	Schweres Erdgas	1,10	75.527	19.177	56.350	0,99
01.01.14 31.12.14	Schweres Erdgas	1,10	59.392	19.146	40.246	1,18
01.01.15 31.12.15	Schweres Erdgas	1,10	87.526	37.876	49.650	1,10

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027_Seite_2

SN-2017-001197841
Registriernummer²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter: Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027_Seite_3

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig/ Lausen
- > 3 Zimmer

- > 77,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1375



Erläuterungen	
Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht. Erneuerbare Energien – Seite 1 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben. Energiebedarf – Seite 2 Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauteileigenschaften bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Primärenergiebedarf – Seite 2 Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umweltschonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden. Energetische Qualität der Gebäudeshülle – Seite 2 Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT₀). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes. Endenergiebedarf – Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von Standardklima-	Angaben zum EEWärmeG – Seite 2 Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV. Endenergieverbrauch – Seite 3 Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen. Primärenergieverbrauch – Seite 3 Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen. Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3 Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3. Vergleichswerte – Seite 2 und 3 Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft er-

Energieausweis Zur Heide 6 gültig bis 09.02.2027_Seite_4

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig/ Lausen

> 3 Zimmer

> 77,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1375



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: