

EXPOSÉ

# SCHICKE, HELLE 2-RWG IM HINTERHAUS MIT SÜD-BALKON U. EBK IM HERZEN VON LEIPZIG



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04103 Leipzig

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 74 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 10,- €

Nebenkosten (ca.): 244,- €

Warmmiete (ca.): 984,- €

Anzahl Etagen: 4

**Kaltmiete  
€ 740,-**

## 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

> Erdgeschosswohnung  
> Leipzig  
> 2 Zimmer

> 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1413



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04103 Leipzig, Littstraße 7-9 HH
Baujahr	1900
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	74 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	740,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	10,- €
Nebenkosten (ca.)	244,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	984,- €
Kautions	1.480,- €
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	68 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	2
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD

Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab 01.08.2026
verfügbar ab	01.08.2026

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



## Objektbeschreibung:

Die schicke, lichtdurchflutete 2-RWG befindet sich in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Etagen und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Diese gepflegte Hochparterre-Wohnung in Leipzig überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharme und praktischem Grundriss. Auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 2 gut geschnittene Zimmer, die sich ideal zum Wohnen und Arbeiten oder als ruhiges Schlafzimmer mit großzügigem Wohnbereich eignen. Zwei separate Schlafzimmer bieten dabei flexible Nutzungsmöglichkeiten - ob für Paare, Singles oder als Homeoffice-Option.

Die Wohnung ist mit Laminat-/ Fliesenboden versehen und mit einem geräumigen Bad inkl. WM-Anschluss, Wanne, Dusche, WC, Waschtisch sowie einem großzügigen Flur mit angrenzenden Küchenbereich ausgestattet und bietet genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Ein besonderes Highlight ist der südlich ausgerichtete Balkon, der zu sonnigen Stunden im Freien einlädt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Gartennutzung - ideal für alle, die sich zusätzlichen Außenraum und Erholung im Grünen wünschen. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung und bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 verfügbar und eignet sich ideal für Mieter, die Wert auf eine ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre und eine attraktive Lage in Leipzig legen.

## Ausstattung:

- schicke, lichtdurchflutete 2-RWG im Hochparterre Hinterhaus
- großer Flur bzw. bietet Platz für Essbereich
- geräumiges Bad inkl. Wanne, Dusche, Waschtisch, Spiegel, WM-Anschluss u. WC
- Fliesen-/ Laminatboden
- großer Balkon (Südausrichtung)
- Kellerabteil
- Aufzug im Treppenhaus
- Fahrradabstellmöglichkeit im Hofbereich

Die Einbauküche und nachfolgend aufgeführtes Mobiliar können vom Mieter, nach Abstimmung, abgekauft werden.

- Ikea Bett Idanäs mit Schubladen, 160x200cm
- Ikea Nachttisch Vikhammer, 40x39 cm
- Ikea Spiegel Toftbyn, 75x165 cm
- Porta Big Sofa Casavanti Apolda 281x88x144 cm (BxHxT), Liegefläche 121 x 241 cm, Federkern
- mit dazugehörigem Porta Hocker Chase 111 x 45 x79 cm (BxHxT)

Der Vermieter wünscht keine Wohngemeinschaften mit ständig wechselnden Mietern.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und sehr gefragten Wohnlage von Leipzig, unweit der Innenstadt. Das Umfeld überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Stadtzentrum ist schnell bzw. in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet zahlreiche weitere Angebote wie Gastronomie, Ärztehäuser, diversen kulturellen Einrichtungen, zahlreichen Parkanlagen und Freizeitmöglichkeiten.

Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium liegen in komfortabler Nähe und machen die Lage auch für Familien besonders attraktiv. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ebenfalls gut, sodass auch Pendler von kurzen Wegen profitieren. Insgesamt handelt es sich um eine urbane, gut angebundene Lage mit hohem Wohnkomfort und vielfältigen Vorzügen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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)  
Für Verkäufer kostenfrei.  
\*\*\*\*\*

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

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



## Objektbilder:



Gartenbereich



Treppenhaus Bild 2



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Zugang zur Wohnung

## 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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



Flurbereich



Bad



Flurbereich Bild 2



Bad Bild 2



Küche m. EBK



Wohnzimmer

## 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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

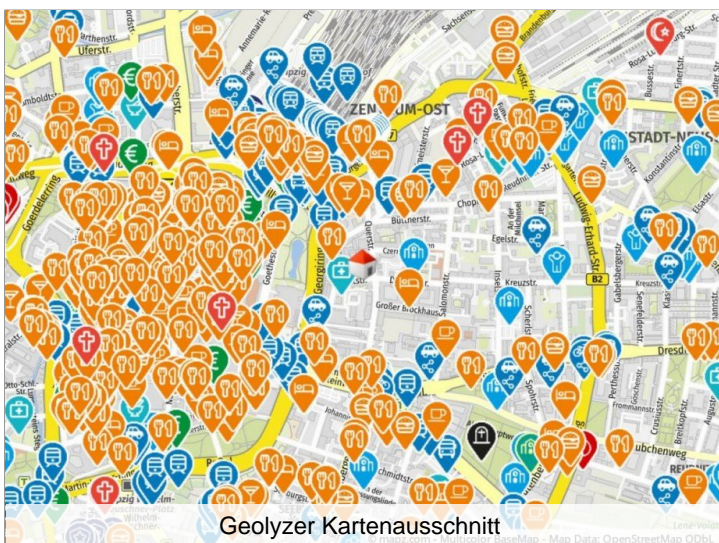
- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



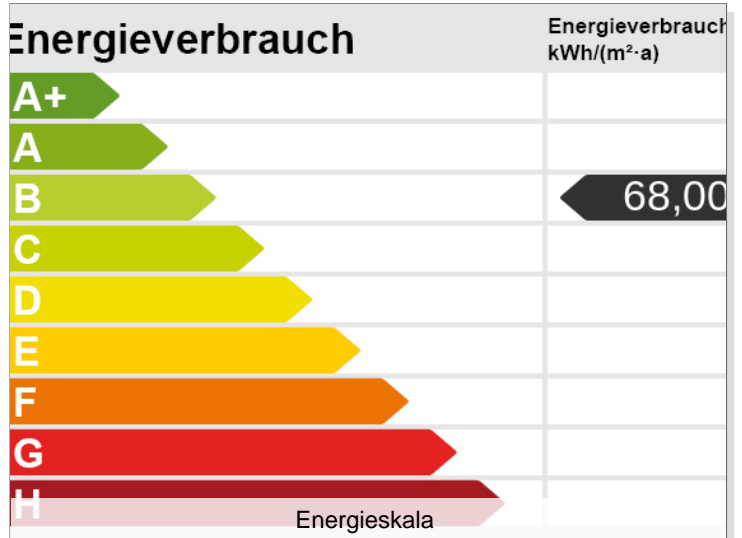
Wohnzimmer Bild 2



Schlafzimmer



Geolyzer Kartenausschnitt



Hausansicht Hinterhaus

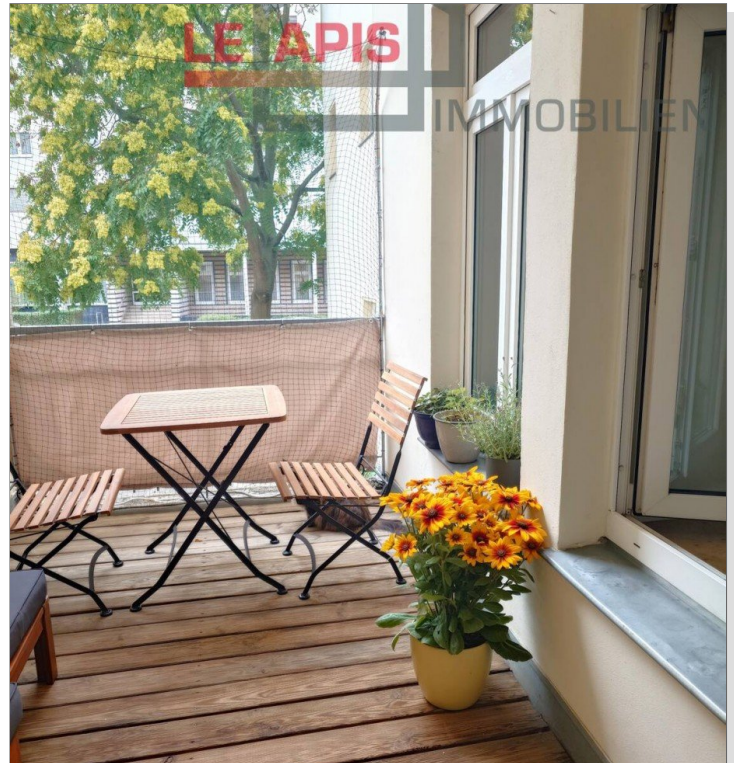
# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



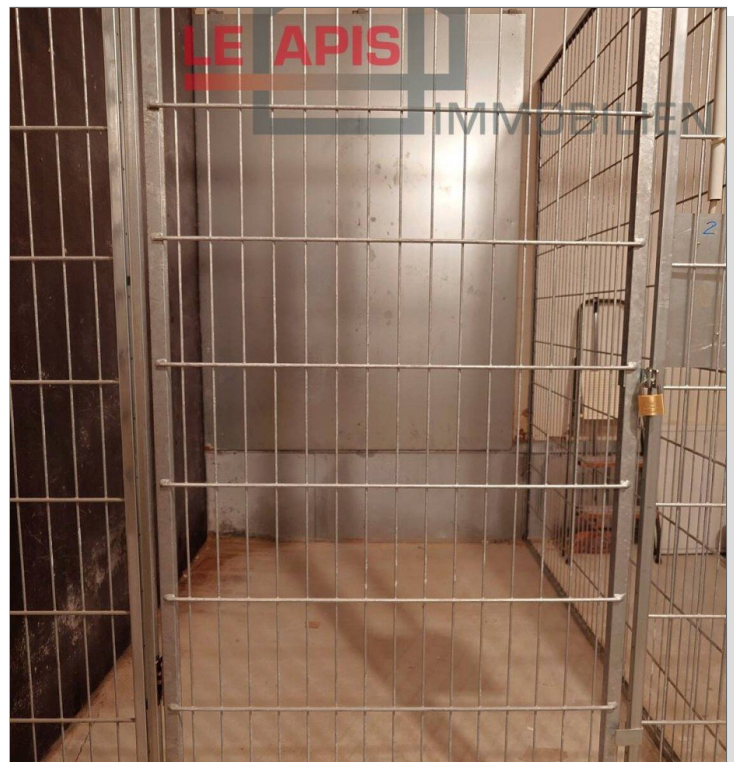
Durchgang zum Hinterhaus



Balkon



Hauseingang



Kellerabteil

## 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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413

