

EXPOSÉ

SCHICKE, MODERN RENOVIERTE 2-RWG M. AR, BK
U. PKW-STELLPL. IM BELIEBTEN LPZ.-ENGELSDORF



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04319 Leipzig

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 58,67 m²

Gesamtfläche (ca.): 58,67 m²

Kaltmiete pro m²: 10,- €

Nebenkosten (ca.): 205,- €

Warmmiete (ca.): 822,- €

**Kaltmiete
€ 587,-**

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

> Etagenwohnung
 > Leipzig
 > 2 Zimmer

> 58,67 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1393



Objekteckdaten:

| | |
|--|--|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 04319 Leipzig - Engelsdorf, Wasserturmstrasse 45 |
| Baujahr | 1996 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 58,67 m ² |
| Gesamtfläche (ca.) | 58,67 m ² |
| Kaltmiete | 587,- € |
| Kaltmiete pro m ² | 10,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 205,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 822,- € |
| Kaution | 1.761,- € |
| Etage | 1 |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Balkon | ja |
| Dachform | Walmdach |
| Bauweise | Massiv |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Freiplatz | Miete 30,- € / Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchskennwert | 112 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2028-01-13 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Baujahr | 1996 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Einheit-Nr. | WE-06 |
| Unterkellert | ja |
| WG-geeignet | ja |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Abstellraum | ja |

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Ausbaustufe | Schlusselfertigmitkeller |
| Kabelkanäle | ja |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| Serviceleistungen | Reinigung |
| Zustand | modernisiert |
| bezugsfrei ab | ab sofort |

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 58,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1393



Objektbeschreibung:

Die helle, komplett renovierte 2-RWG in der Wasserturmstrasse 45 in Engelsdorf lädt durch die ruhige sowie grüne Lage zum entspannten wohnen ein.

Durch den perfekten Grundriss haben Sie genügend Platz, um sich einen entspannten Wohlbereich im Wohnzimmer sowie auch im Schlafzimmer einen gemütliches Ambiente für die erholsame Nachtruhe einzurichten.

Die Zimmer sind direkt vom geräumigen Flur aus begehbar. Alle Räume, außer die Küche und das Bad, sind mit modernen Laminatboden versehen. Das großzügige innenliegende Bad ist mit einer Wanne, Handtuchheizkörper, Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der sich ebenfalls in der Wohnung befindliche Abstellraum bietet Ihnen eine zusätzliche Staumöglichkeit für diverse Utensilien

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sowie der sich im Hofbereich befindende PKW-Stellplatz runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Ausstattung:

- gemütliche, komplett renovierte 2-RWG im 1.OG re., WE06
- moderner Vinyl-/ Laminatboden
- geräumiges innenliegendes Bad mit Wanne u. Glasduschtrennwand, Handtuchheizkörper, Waschrish u. WM-Anschluss
- Abstellraum
- Balkon
- Kellerabteil
- PKW-Stellplatz (Nr. 6)

Lagebeschreibung:

Die Wohneinheit befindet sich im nordöstlichen Teil von Leipzig. Der Stadtteil Engelsdorf und speziell das nähere Umfeld weisen eine hervorragende Infrastruktur auf.

Die Etagenwohnung befindet sich in Leipzig in einem gewachsenen, urban geprägten Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Innenstadt. Das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein breites kulturelles Angebot, vielfältige Gastronomie sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in komfortabler Distanz und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur in der Umgebung: Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, weitere Schulformen - von der Grundschule über die Realschule bis hin zum Gymnasium - sind ebenfalls schnell erreichbar.

Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv, da die nächste Autobahnanbindung nur wenige Minuten entfernt liegt und eine zügige Verbindung in die Region sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten ermöglicht. Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch eine ausgewogene Kombination aus urbanem Wohnen, guter Erreichbarkeit und familienfreundlicher Nahversorgung.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

Objektbilder:



Zufahrt zum Grundstück

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 58,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1393



Garten- u. Hofbereich inkl. PKW-Stellplätze



Balkon Bild 2



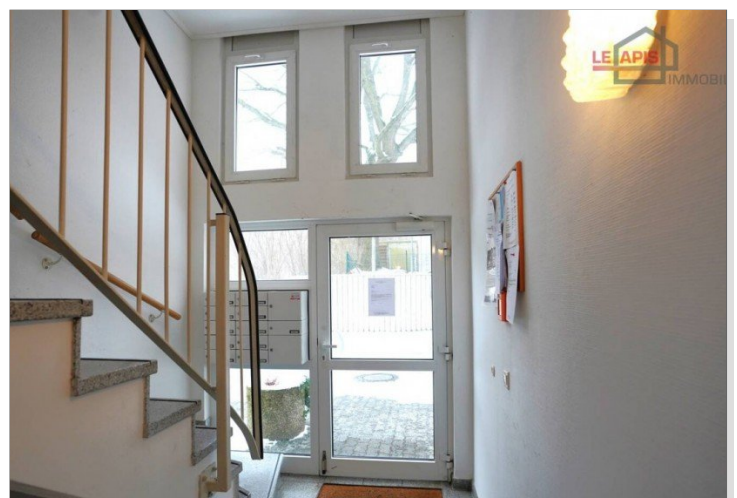
Hauseingangsbereich



Balkonausblick



Balkon



Eingangsbereich Treppenhaus

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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

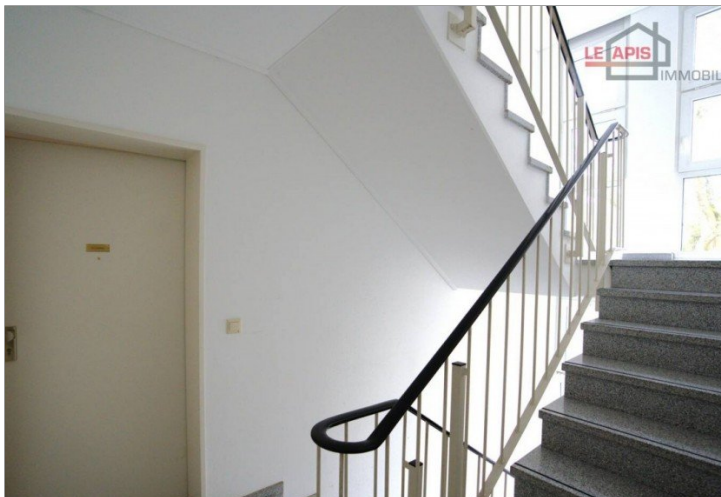
- > 58,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1393



Treppenhaus



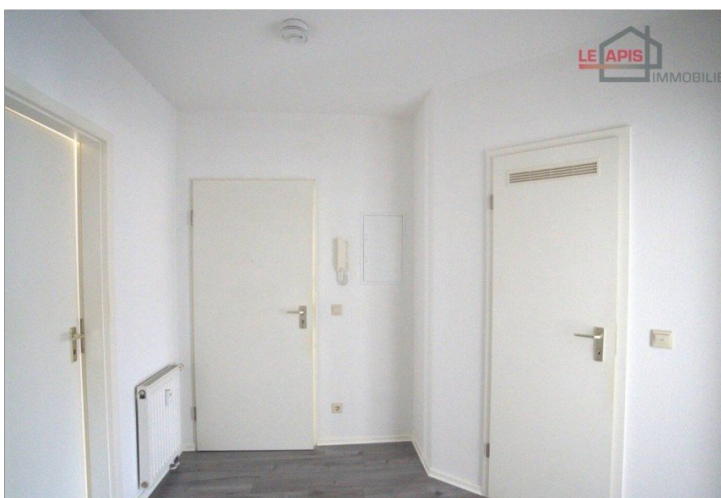
Küche



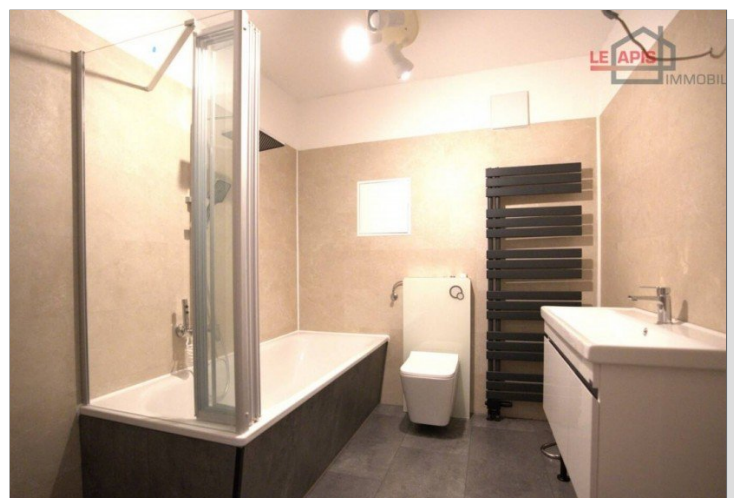
Wohnungseingangsbereich Treppenhaus



Küche Bild 2



Flurbereich



Bad

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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 58,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1393



Bad Bild 2



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 2



Gartenbereich-PKW-Stellplätze

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

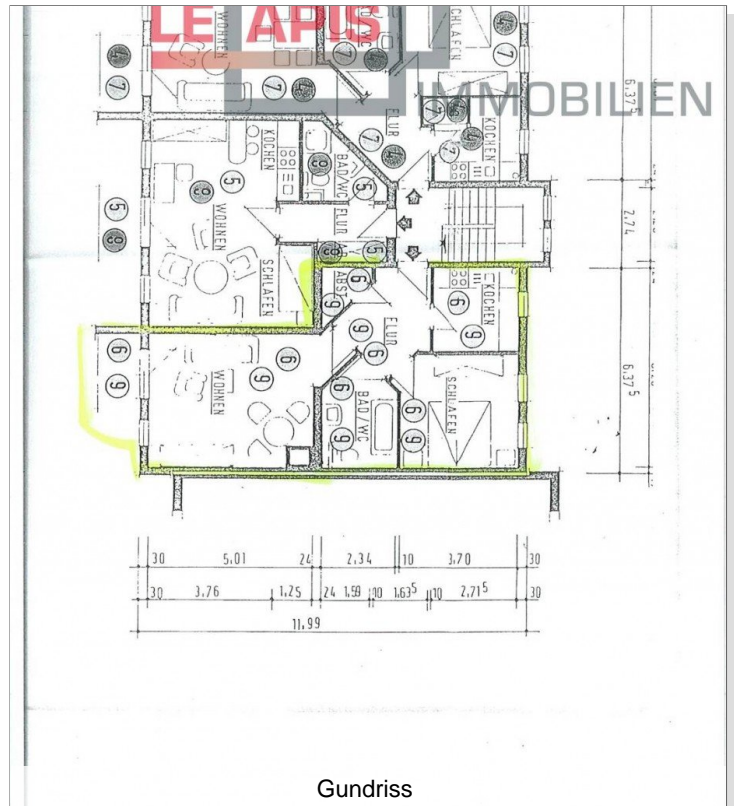
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 58,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1393



Lageplan



Grundriss



Abstellraum

