

EXPOSÉ

+++SCHÖNE 3- RWG MIT BALKON, PARKETT
U.TAGESLICHTBAD IN LEIPZIG- LINDENAU+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04177 Leipzig
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 80 m²
Etage: 3
Anzahl Etagen: 4
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

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-exklusiv.de

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1206



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04177 Leipzig - Lindenau, GutsMuthsstr 39
Baujahr	1900
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	68,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-10-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE74-07
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Seniorenrecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1206



Objektbeschreibung:

Diese Wohneinheit befindet sich in einem sanierten Mehrfamilienhaus in einem ruhigen Wohnviertel in Leipzig Lindenau.

Sie bevorzugen ruhiges und trotzdem stadtnahes Wohnen? Dann ist die gemütliche sowie gut geschnittene 3-RWG im 3.Obergeschoss in der GutsMuthsstr 39 ein perfektes Domizil mit speziellen Wohlfühlfaktor.

Das Wohnzimmer sowie das auf der rechten Flurseite angrenzende Schlafzimmer sind vom großzügigen Flur aus begehbar. Linksseitig des Flures gelangen Sie in das geräumige Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie in die Küche mit angrenzendem Balkon. Weiterhin befindet sich auf der linken Fluseite noch ein Kinder- oder Arbeitszimmer. Von der Küche aus betreten Sie den großen hofseitigen Balkon, welcher Ihnen einen grünen Ausblick in den großzügigen Gartenbereich bietet.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, welches kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.

Die Eigentümerin möchte einen Indexmietvertrag über einen Kündigungsausschluss von einem Jahr.

Ausstattung:

- Flur + Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet
- Küche mit Fliesenboden und angrenzendem Balkon
- gefliestes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates Kellerabteil
- gespachtelte weiße Wände
- Küche kann vom Vormieter übernommen werden gegen Ablöse-Summe

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in beliebter Lage von Leipzig Lindenau. Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen sind schnell erreicht. Der attraktive Palmengarten, der direkt in den weitläufigen Clara-Park übergeht, befindet sich in fußläufiger Entfernung. Sehr gute Anbindung hat man an den Campus Jahnallee. Lindenau war lange Zeit mit dem benachbarten Plagwitz das industrielle Herz Leipzigs. Sichtbare Spuren sind heute noch die alten Fabrikanlagen oder der vom Industriepionier Karl Heine angelegte Kanal, der die Gewässer Leipzigs mit dem Lindenauer Hafen verbindet. In Lindenau geben aber nicht mehr Maschinen den Takt an, sondern die lebendige Leipziger Kunst- und Kulturszene. Neben den bekannteren Kulturstätten finden sich auch viele kleinere Kunsträume. Diese reiche Kulturlandschaft, die Nähe zur Innenstadt und die gute Infrastruktur lockt auch viele jüngere Menschen in den Stadtteil und sorgt für eine im Stadtdurchschnitt geringes Durchschnittsalter. Lindenau ist ein Stadtteil im Westen der sächsischen Stadt Leipzig. Lindenau liegt rund 3 Kilometer westlich des Leipziger Stadtzentrums. Der Stadtteil grenzt im Süden an Plagwitz, im Nordwesten

an Leutzsch - zu diesen benachbarten Stadtteilen geht das bebaute Gebiet ohne erkennbare Trennung über. Administrativ wurde die Karl-Heine-Straße als Grenze zu Plagwitz, die Prießnitzstraße als Grenze zu Leutzsch festgelegt. Die Ostgrenze bilden das Elsterbecken und der Palmengarten, ein Ende des 19. Jahrhunderts angelegter Park. Im Norden grenzen Teile des Auwalds an. Im Westen trennt das Gelände des Lindenauer Hafens Lindenau von Schönau. Durch den Stadtteil verläuft der größte Teil des Karl-Heine-Kanals. Das alte Zentrum Lindenaus bildet die Gegend um den Lindenauer Markt, in dessen unmittelbarer Nähe auch die evangelische Nathanaelkirche steht.

Die von der Leipziger Stadtverwaltung mit der Kommunalen Gliederung von 1992 zu statistischen und verwaltungstechnischen Zwecken abgegrenzten Ortsteile Lindenau, AltLindenau und Neulindenau decken sich nur annähernd mit dem historisch gewachsenen Stadtteil. Kleinere Teile der Ortsteile Lindenau und Neulindenau gehören historisch gesehen zu Plagwitz, Leutzsch, Schönau oder Kleinzschocher.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2027.
Endenergiebedarf beträgt 68.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
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

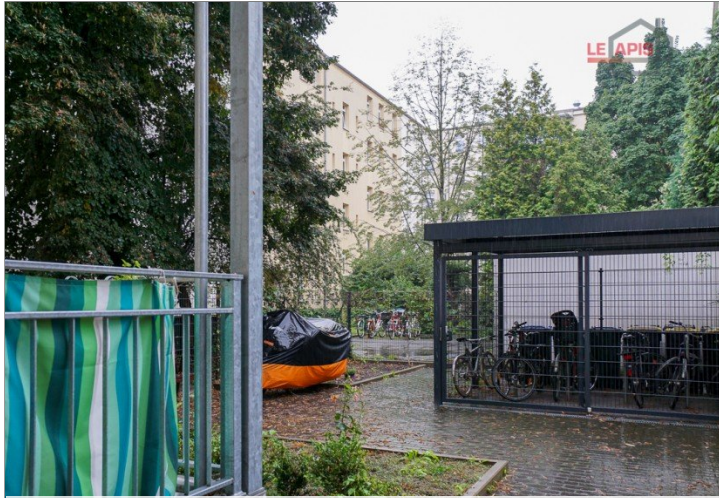
Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

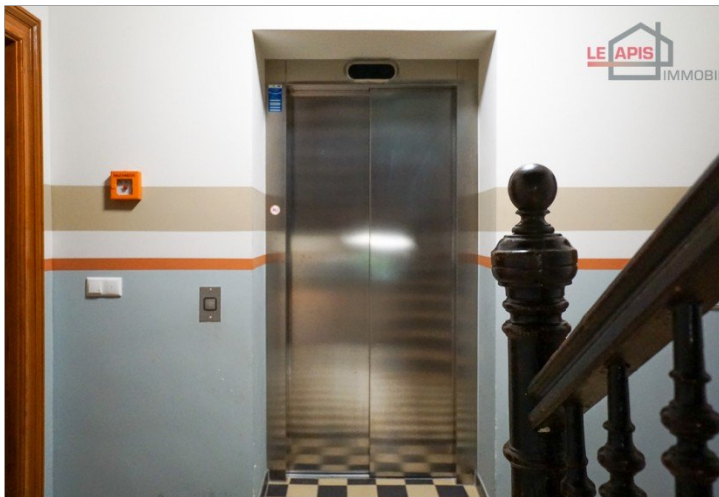
- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1206



Aussenbereich / Umfeld



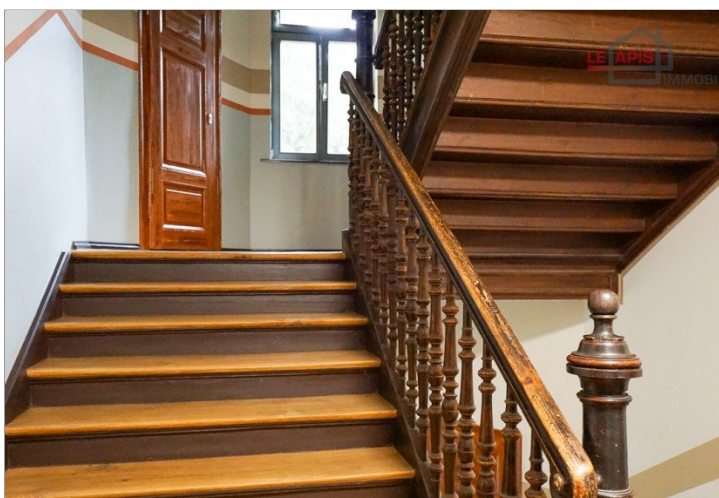
Wohnungseingang



Aufzugsanlage



Diele / Flur Musterbild aus 2.OG



Treppenhaus



Video-Gegensprechanlage

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
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1206



Diele / Flur Musterbild aus 2.OG



Balkon



Küche Musterbild aus 2.OG



Wohnzimmer Musterbild aus 2.OG



Küche Musterbild aus 2.OG



Wohnzimmer Musterbild aus 2.OG

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

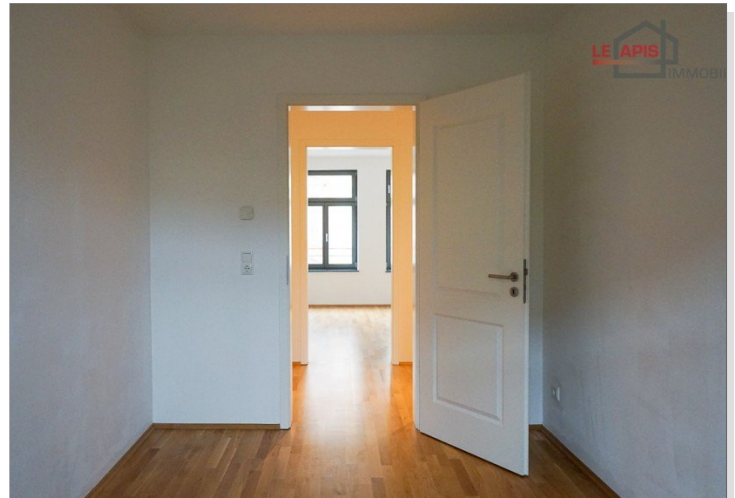
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

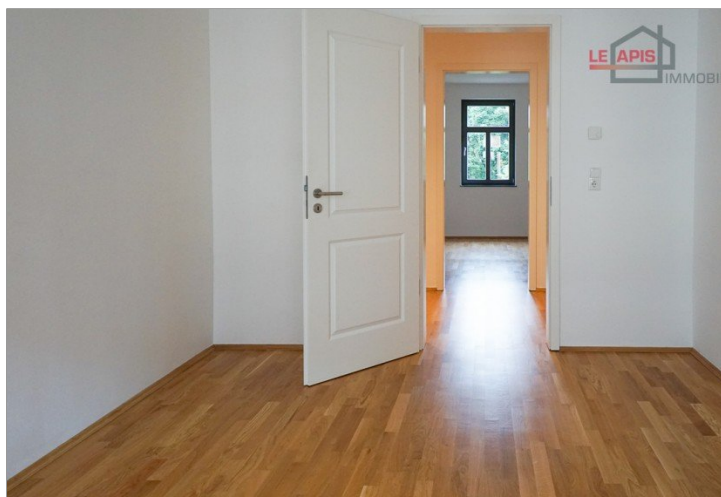
- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1206



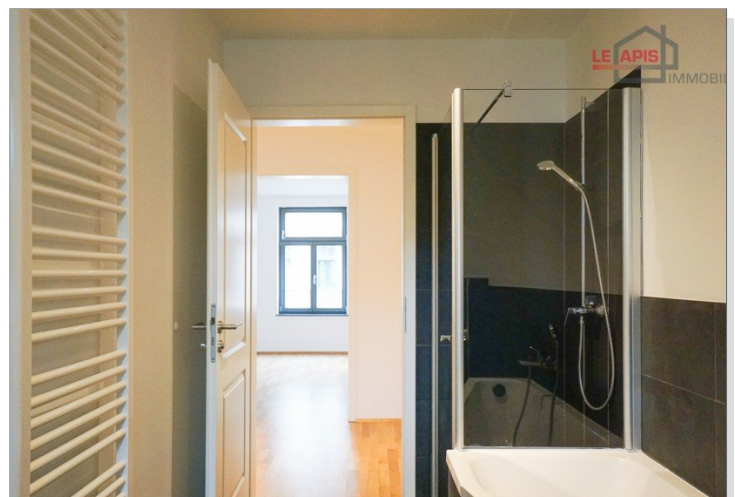
Schlafzimmer Musterbild aus 2.OG



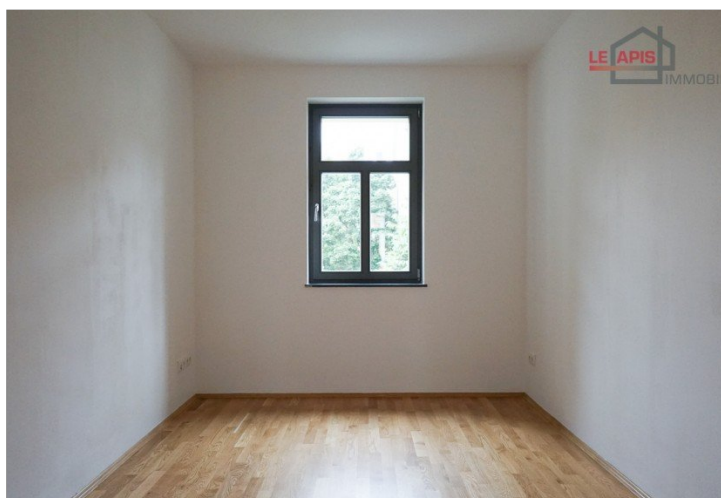
Kinder- / Arbeitszimmer Musterbild aus 2.OG



Schlafzimmer Musterbild aus 2.OG



Masterbad Musterbild aus 2.OG



Kinder- / Arbeitszimmer Musterbild aus 2.OG



Masterbad Musterbild aus 2.OG

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
- > 3 Zimmer

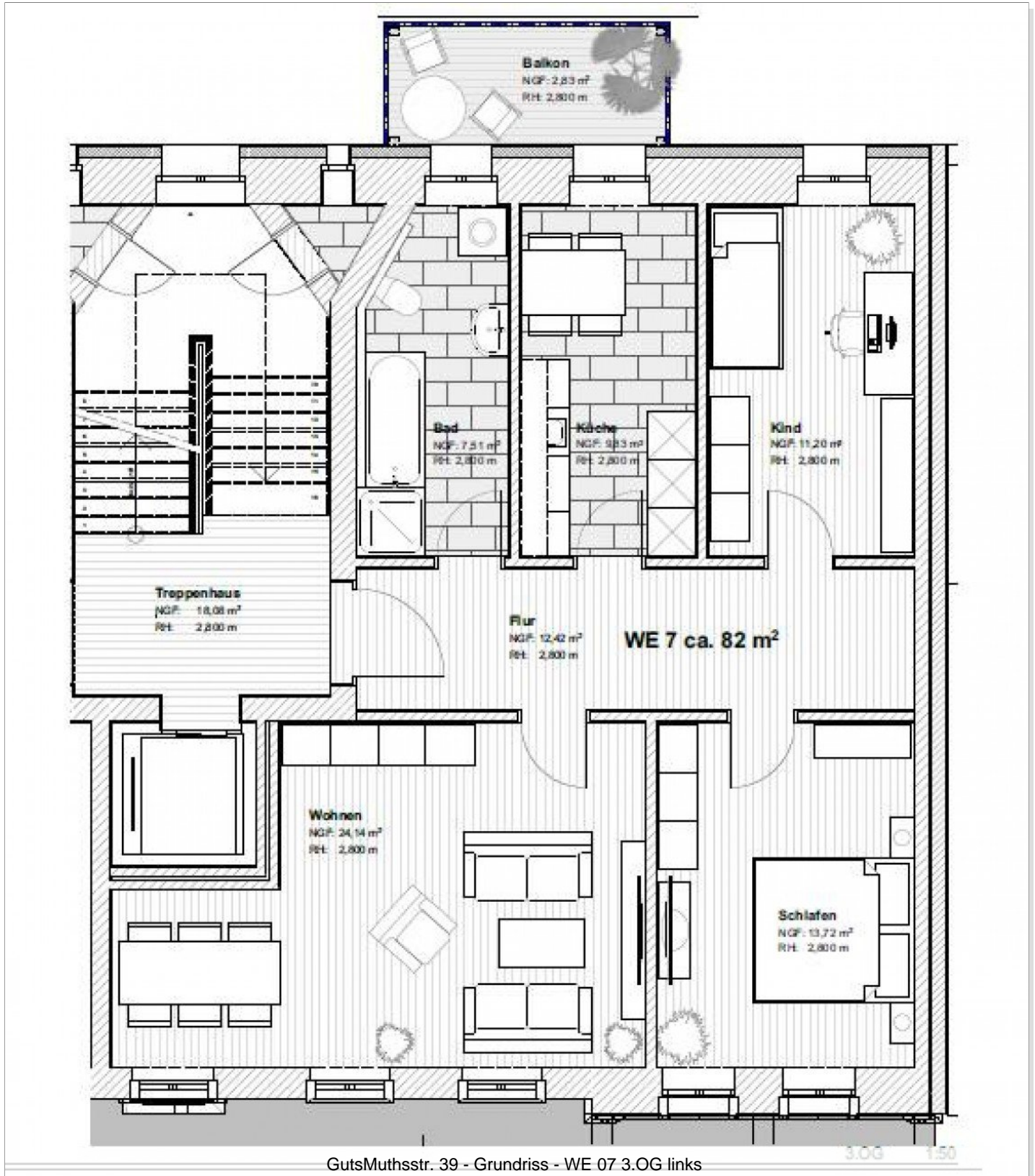
- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1206



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1206



© Immonia GmbH - immoXXL 2025

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1206



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther
Telefon: 034298 549070
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: Landratsamt 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:
