

EXPOSÉ

++++SCHÖNE GROßZÜGIGE 3-RWG MIT EBK IM ZENTRUM VON TORGAU - NEU GEMALERT+++



**ECKDATEN**

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04860 Torgau  
Baujahr: 1925  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 104 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 3  
Dachform: Satteldach  
Bauweise: Massiv

**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

> Torgau

> 3 Zimmer

> 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 758



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04860 Torgau, Elbstr. 8A
Baujahr	1925
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	104 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Tiefgarage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	115,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-10-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja

DV-Verkabelung	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Torgau
- > 3 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 758



## Objektbeschreibung:

Die liebevolle 3-RWG, nahe dem Torgauer Zentrum, ist lichtdurchflutet und großzügig geschnitten. Daher eignet sie sich perfekt für eine kleine Familie, mit dem Anspruch nach etwas Besonderem.

Die Wohnräume sind mit echtholzähnlichen, hochwertigem Laminatfußbodenbelag ausgestattet. Im Ankleidezimmer, angrenzend an das Schlafzimmer, sind Deckenspots verbaut worden. Die Wohnung wurde liebevoll und mit viel Geschmack zum Detail hergerichtet und modernisiert. Das Tageslichtbad besitzt ein WC, Waschmaschinenanschluss, Spiegel sowie Dusche und eine Eckbadewanne.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein eigenes Kellerabteil, welches im Mietpreis mit enthalten ist. Weiterhin gibt es einen Fahrradraum, welchen Sie hofseitig begehen können.

## Ausstattung:

- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten (Landhausstil)
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Bodenbeläge Laminat in allen Wohnräumen
- Fliesen im Bad
- Gasetagenheizung (erneuert September 2020)
- Deckenspots
- Anmietungsmöglichkeit TG-Stellplatz oder Freiplatz für PKW ist in der näheren Umgebung möglich

Die Heizkosten obliegen dem Mieter bzw. sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Dadurch bietet sich dem Mieter die Möglichkeit einen eigenen Gasversorger zu suchen und seinen Verbrauch selbst zu bestimmen bzw. damit entsprechend Kosten zu sparen.

Ein neuer Energieausweis befindet sich gerade in der Erstellung.

## Lagebeschreibung:

Die Stadt Torgau liegt im Norden des Freistaates Sachsen am westlichen Ufer der Elbe in einer Höhe von etwa 85 Metern über dem Meeresspiegel. Westlich von Torgau beginnt die Dübener Heide, die sich im Westen bis Eilenburg und im Norden bis Gräfenhainichen und Kemberg erstreckt. Südwestlich der Stadt liegt der Große Teich, der vom Schwarzen Graben, aus Richtung Audenhain kommend, gespeist wird. An den See schließt sich südlich der Torgauer Ratsforst an.

Die nächsten größeren Städte sind im Uhrzeigersinn beginnend im Westen: Eilenburg (27 Kilometer, weiter bis nach Leipzig 50 Kilometer), Bad Dübener Heide (28), Bad Schmiedeberg (22, weiter bis zur Lutherstadt Wittenberg 45), Herzberg (23), Bad Liebenwerda (28) und Riesa (37).

Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt sowie die Ortsteile:

Beckwitz, Bennewitz, Graditz, Kranichau, Kunzwerda, Loßwig, Melpitz, Mehderitzsch, Pflückuff, Repitz, Staupitz, Welsau, Werdau, Weißnig und Zinna.

Die Stadt liegt im Verbundgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes und ist durch die Omnibus-Verkehrsgesellschaft HeideLand sowie den Reiseverkehr Schulze mit zwei PlusBus- sowie weiteren Regionalbuslinien angebunden.

Im Schienenverkehr besteht über den Bahnhof Torgau Anschluss an die S-Bahn Mitteldeutschland auf der Bahnstrecke Halle-Cottbus, die 1872 als Teilstrecke der Halle-Sorau-Gubener Eisenbahn mit der Elbebrücke bei Torgau eröffnet wurde. In der Vergangenheit war Torgau Ausgangspunkt der Bahnstrecke Torgau-Belgern, die zwischen 1915 und 1995 die Kreisstadt Torgau mit der Stadt Belgern verband, sowie der Bahnstrecke Pratau-Torgau, die zwischen 1895 und 1997 von Torgau nach Pretzsch (Elbe) fahrplanmäßig mit Personenzügen befahren wurde. Der Bahnhof wird pro Tag von mehr als 1.500 Reisenden genutzt. Die Stadt kaufte 2016 das Empfangsgebäude für 250.000 Euro. Es soll abgerissen und bis 2021 durch einen Neubau ersetzt werden.

Torgau liegt am Kreuzungspunkt dreier Bundesstraßen: der B 87, der B 182 und der B 183, von denen die B 87 und die B 183 die Elbe auf der Elbebrücke überqueren.

Weiterhin führt der Elberadweg an der Stadt vorbei.

Im Mai 2018 wurde der Hafen Torgau nach dreijähriger Bauzeit wiedereröffnet. Betreiber sind die Sächsische Binnenhäfen Oberelbe. (Quellenangabe: WIKIPEDIA)

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.10.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
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](http://www.le-apis-immobilien.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Torgau
- > 3 Zimmer

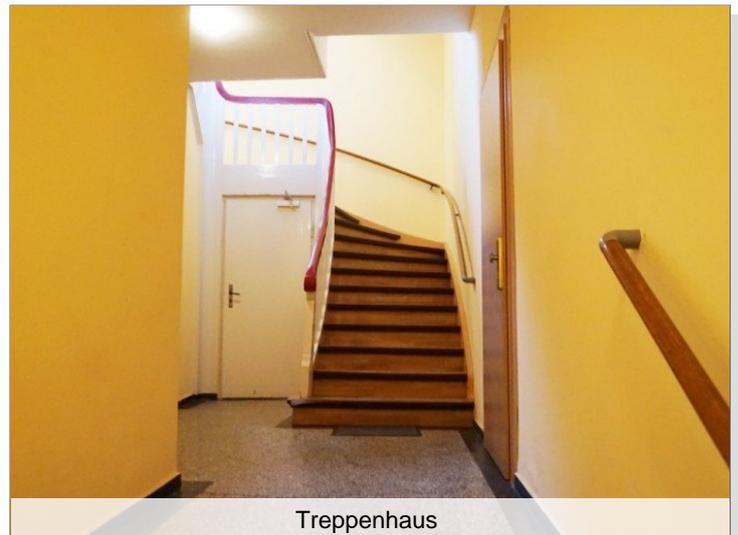
- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 758



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)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Torgau
- > 3 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 758



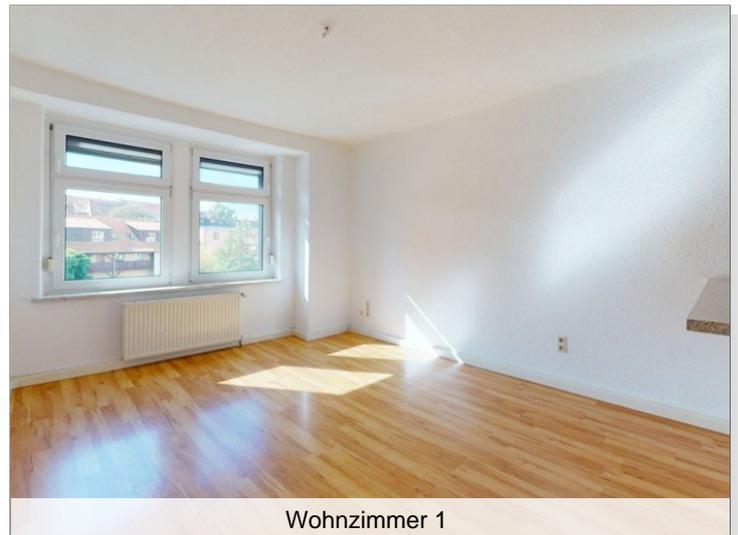
Diele Flur Pos.2



Wohnzimmer mit EBK



Küche Essbereich



Wohnzimmer 1



Einbauküche 1



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Torgau
- > 3 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 758



Kinder-Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Kinder-Arbeitszimmer



Ausblick



Schlafzimmer



Ausblick

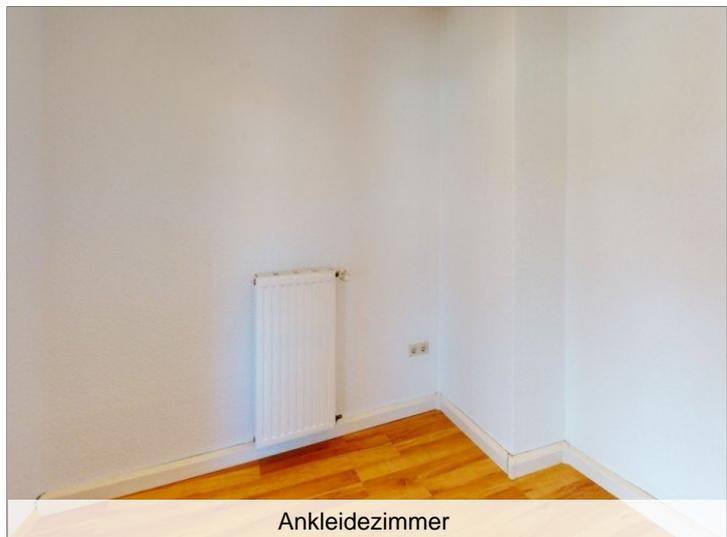
## LE APIS Immobilien

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
- > Torgau
- > 3 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 758



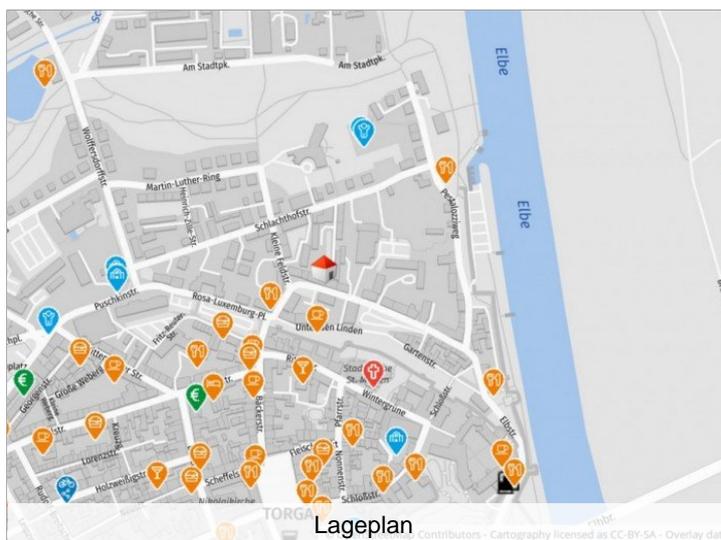
Ankleidezimmer



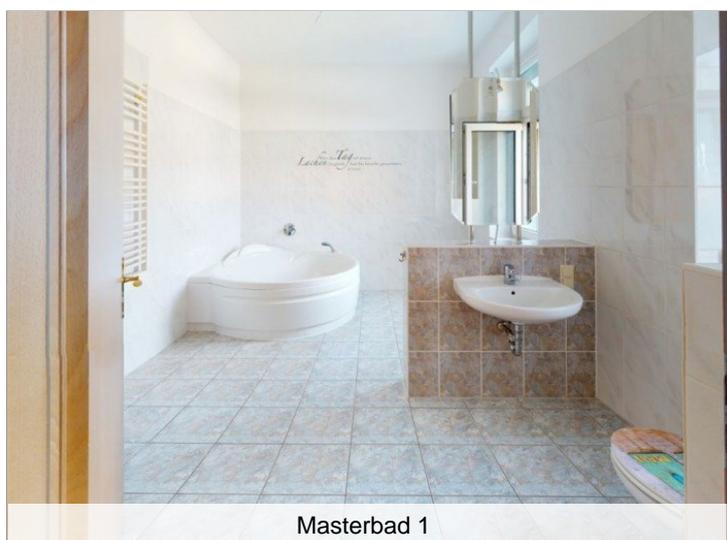
Tiefgarage



Masterbad



Lageplan



Masterbad 1

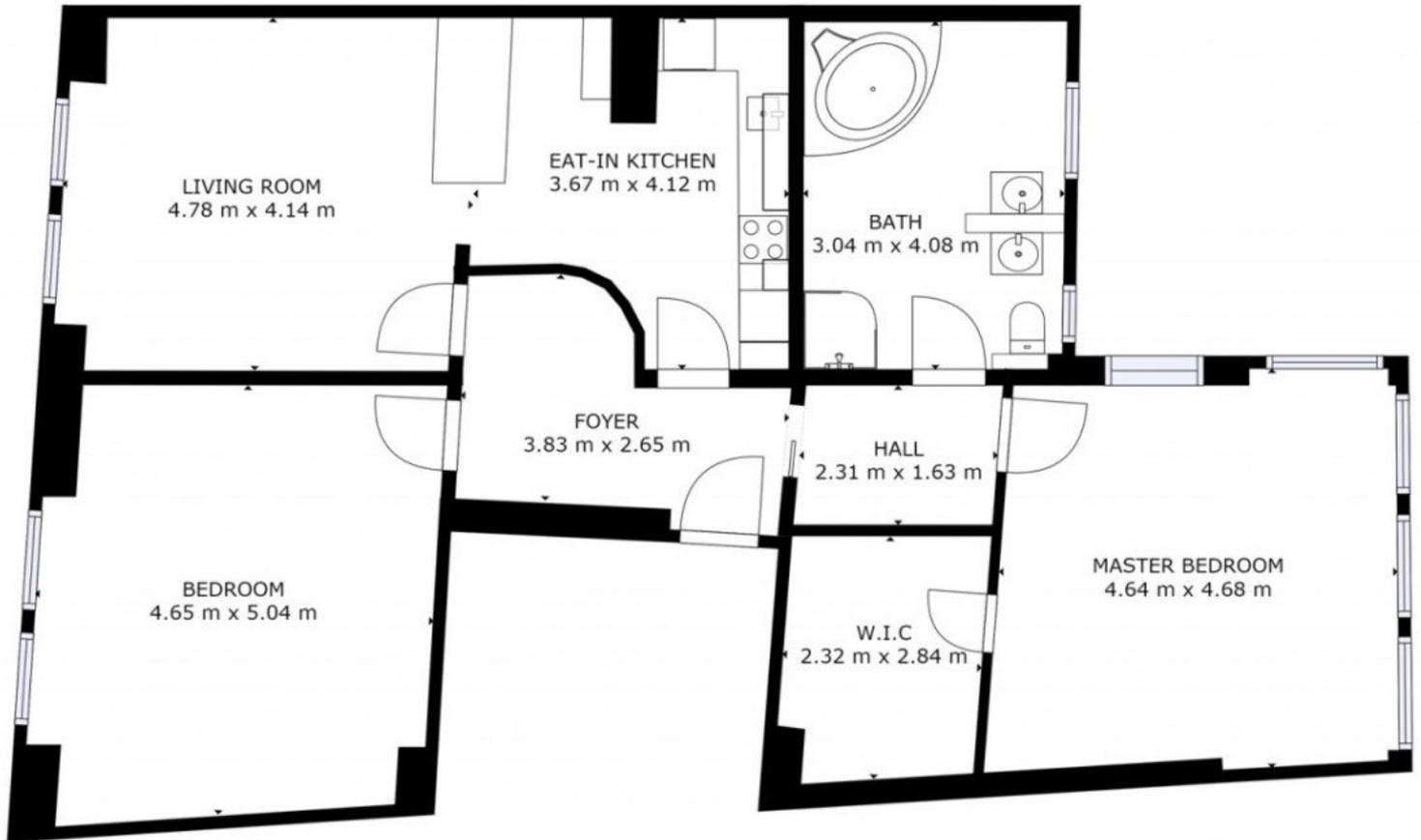
## LE APIS Immobilien

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
- > Torgau
- > 3 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 758



Grundriss

