

**\*STILVOLL RENOVIERTE 3-RWG MIT GR. BALKON IN RUHIGER  
WOHNLAGE DER BELIEBTEN LEIPZIGER SÜDVORSTADT\***



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04107 Leipzig

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 94,93 m²

Kaltmiete pro m²: 14,01 €

Nebenkosten (ca.): 400,- €

Warmmiete (ca.): 1.730,- €

Etage: 1

**Kaltmiete  
€ 1.330,-**

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1347



## Objekteckdaten:

|                                          |                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Objektart                                | Etagenwohnung                                    |
| Adresse                                  | 04107 Leipzig - Südvorstadt, Shakespearestraße 7 |
| Baujahr                                  | 1900                                             |
| Zimmerzahl                               | 3                                                |
| Wohnfläche (ca.)                         | 94,93 m <sup>2</sup>                             |
| Kaltmiete                                | 1.330,- €                                        |
| Kaltmiete pro m <sup>2</sup>             | 14,01 €                                          |
| Nebenkosten (ca.)                        | 400,- €                                          |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja                                               |
| Warmmiete (ca.)                          | 1.730,- €                                        |
| Kaution                                  | 2.660,- €                                        |
| Etage                                    | 1                                                |
| Anzahl Etagen                            | 4                                                |
| Balkon                                   | ja                                               |
| Dachform                                 | Satteldach                                       |
| Bauweise                                 | Massiv                                           |
| Anzahl Stellplätze                       | 1                                                |
| Freiplatz                                | Anzahl 1                                         |
| Energieausweis                           | Verbrauchsausweis                                |
| Wesentlicher Energieträger               | Fernwärme                                        |
| Energieverbrauchskennwert                | 73,64 kWh / (m <sup>2</sup> *a)                  |
| Energieausweis gültig bis                | 2028-04-25                                       |
| Energieausweis Jahrgang                  | ab dem 1.5.2014                                  |
| Energieausweis Werteklasse               | B                                                |
| Energieausweis Baujahr                   | 1900                                             |
| Energieausweis Gebäudeart                | Wohngebäude                                      |
| Einheit-Nr.                              | WE3                                              |
| Unterkellert                             | nein                                             |
| Gartennutzung                            | ja                                               |
| Schlafzimmer                             | 2                                                |
| Badezimmer                               | 1                                                |
| Bodenbelag                               | Fliesen, Laminat                                 |
| Heizung                                  | Zentralheizung                                   |
| Befuerung                                | Gas                                              |
| Ausstattung                              | STANDARD                                         |

## Ausbaustufe

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Kabel / Sat-TV    | ja                   |
| Serviceleistungen | Reinigung            |
| Zustand           | teil / vollrenoviert |
| bezugsfrei ab     | ab 01.05.2025        |
| verfügbar ab      | 01.05.2025           |

## Schlusselfertigmitbodenplatte

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



## Objektbeschreibung:

Inmitten eines idyllisch ruhigen und dennoch lebensprallen Stadtteils von Leipzig erwartet Sie diese charmante, stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Südvorstadt. Faszinierender Altbaucharme trifft hier auf moderne Wohnkultur. Hier finden Sie Ihr neues Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Sie haben die einzigartige Gelegenheit, diese schicke Wohnung ab dem 01.05.2025 anzumieten. Die exquisite Immobilie stammt aus dem Baujahr 1900 und vereint gekonnt den Charme vergangener Epochen mit zeitgemäßem Komfort. Die sorgsame und umfassende Renovierung hat die Wohnung zu einem wahren Schmuckstück avancieren lassen, bei dem die historische Substanz auf behagliche Wohnlichkeit trifft. Dies wird Sie beim Betreten der geräumigen 94,93 Quadratmeter Wohnfläche sofort begeistern. Der helle, offene Wohnbereich mit dieser stilvollen Altbau-Atmosphäre führt Sie auf den großzügigen Balkon, der Ihnen einen traumhaften Blick in die urbane Umgebung bietet. Hier können Sie in Ruhe Ihren Morgenkaffee genießen oder entspannte Sommerabende verbringen. Die Küche ist perfekt in den Wohnbereich integriert und bietet Ihnen so die Schönheit eines fließenden Raumkonzepts sowie ausreichend Raum für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden mit Ihren Liebsten. Mit insgesamt zwei Schlafzimmern und einem ansprechend gestalteten Badezimmer mit moderner Ausstattung setzt diese Wohnung Maßstäbe in puncto Wohnqualität. Hervorzuheben sind auch die umfangreichen, liebevoll ausgesuchten Details, die diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem machen. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und garantiert Ihnen somit eine exzellente Aussicht in die Umgebung. Ein Parkplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und erleichtert Ihnen so den Alltag. Die beliebte Südvorstadt von Leipzig ist eine echte Perle im Herzen der Stadt. Geprägt von beeindruckenden Altbauten, weitläufigen Grünbereichen und einer lebendigen Kultur- und Kneipenszene, bietet dieses Stadtviertel ein vielfältiges und abwechslungsreiches Leben. Es ist ein Ortsteil mit viel Charme und eine beliebte Wohngegend sowohl für junge Menschen als auch für Familien. Die Südvorstadt bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Straßenbahnen und Bussen. Umgeben ist sie von anderen bekannten Teilen Leipzigs, wie Zentrum-Süd, Connewitz und Schleußig und wird von wichtigen Straßen durchkreuzt, so dass sie schnell und einfach zu erreichen ist. Sie bietet den Bewohnern viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und einen schnellen Zugang zu den Grünflächen der Stadt für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

## Ausstattung:

- Wohnen in einer stilvollen Gründerzeitvilla
- komplett renovierte, lichtdurchflutete 3-RWG im 1. OG
- Wohnräume mit Stuckdecken
- Tageslichtbad mit Wanne, Glasduschtrennwand, Waschtisch und WM-Anschluss
- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik/ Fliesenboden
- großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil

- PKW-Außenstellplatz auf dem Grundstück

## Lagebeschreibung:

Der Ortsteil Südvorstadt ist ein Bereich der Stadt Leipzig, der sich zwischen dem Zentrum der Stadt und dem durch Eingemeindung entstandenen Stadtteil Connewitz erstreckt. Er ist als Verwaltungseinheit im Stadtbezirk Süd in seiner jetzigen Form bei der kommunalpolitischen Gliederung der Stadt im Jahre 1992 entstanden. Davor wurde das Gebiet auch als äußere Südvorstadt bezeichnet.

Die Südvorstadt ist wegen ihrer Nähe zum Zentrum, aber auch zu größeren Grünbereichen ein beliebtes Wohngebiet mit Altbausubstanz. Dass sie insbesondere von jungen Leuten bevorzugt wird, liegt nicht zuletzt an der entlang der Karl-Liebknecht-Straße entwickelten Kneipen-, Kleinkunst- und Alternativszene und der Nähe zur Universität Leipzig.

Die Südvorstadt liegt etwa 2 km vom Zentrum (Marktplatz) der Stadt entfernt. Sie wird umgeben von den Ortsteilen Zentrum-Süd, Zentrum-Südost, Connewitz und Schleußig. Ihre Grenze bildet im Osten die südliche Zufahrt zum City-Tunnel Leipzig entlang der ehemaligen Bahnstrecke Leipzig Bayerischer Bahnhof-Hof, im Süden die Richard-Lehmann-Straße, im Westen die Wundtstraße, der Schleußiger Weg und das Elsterflutbett sowie im Norden der Rennbahnweg, die Mahlmannstraße und die Körnerstraße.

Die Südvorstadt hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 1,2 km und in Ost-West-Richtung eine solche von 2 km.

Die Hauptverkehrsstraßen in der Südvorstadt sind in Nord-Süd-Richtung die als Promenade geltende Karl-Liebknecht-Straße (früher Süd- bzw. Adolf-Hitler-Straße), die Arthur-Hoffmann-Straße (früher Bayrische Straße), die als Allee angelegte August-Bebel-Straße (früher Kaiser-Wilhelm-Straße) mit zahlreichen Repräsentativbauten und die Wundtstraße als vierspuriger Anschluss an die B 2. In Ost-West-Richtung verlaufen an der Südgrenze die Richard-Lehmann-Straße (= B 2, früher Kaiserin-Augusta-Straße) und in Ortsteilmitte die Kurt-Eisner-Straße (früher Kronprinz-Straße), die durch ihren Anschluss an die südöstlichen Stadtteile über die neue Semmelweisbrücke eine wesentliche Ost-West-Achse für die gesamte Stadt geworden ist.

Durch die Südvorstadt verkehren die Straßenbahnlinien 9, 10 und 11 sowie die Buslinien 60, 70, 74 und 89. Alle den City-Tunnel der S-Bahn Mitteldeutschland querenden Linien (S 1 - S 6) halten an der Station "Leipzig MDR" am östlichen Rand des Gemarkungsgebietes (Zugang Semmelweisstraße).

Verkehrs-historische Bedeutung besitzt die Kochstraße. Sie war der alte Verbindungsweg von Leipzig nach Connewitz, der auch als Connewitzer Chaussee bezeichnet wurde. Sie war früher ein Teil der mittelalterlichen Handelsstraße Via Imperii. Durch sie fuhr auch ab 1872 die Leipziger Pferdebahn nach Connewitz. (Quellenangabe:WIKIPEDIA)

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
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)

\*\*\*\*\*

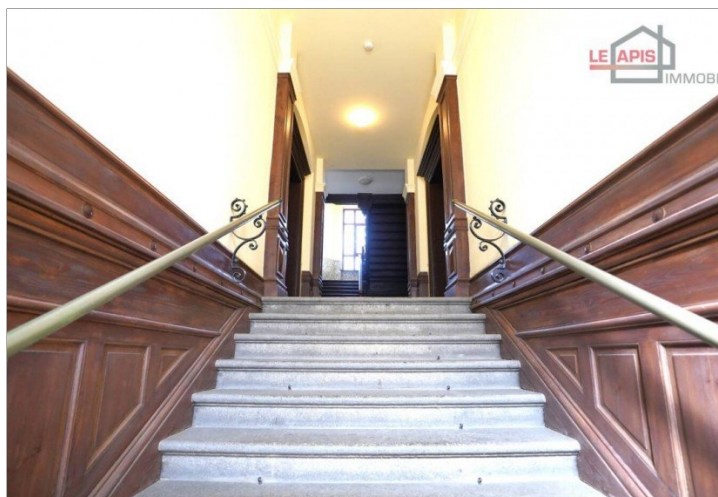
## Objektbilder:



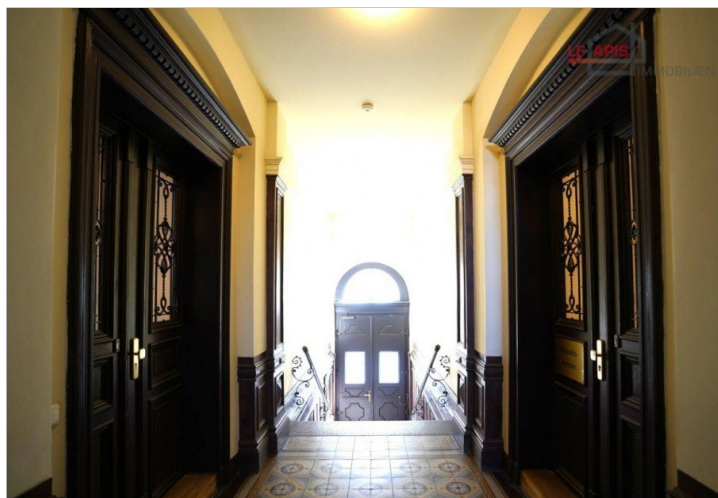
Hausansicht hinten



Hauseingangsbereich



Treppenaufgang zum Treppenhaus



Treppenhaus Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



Treppenhaus



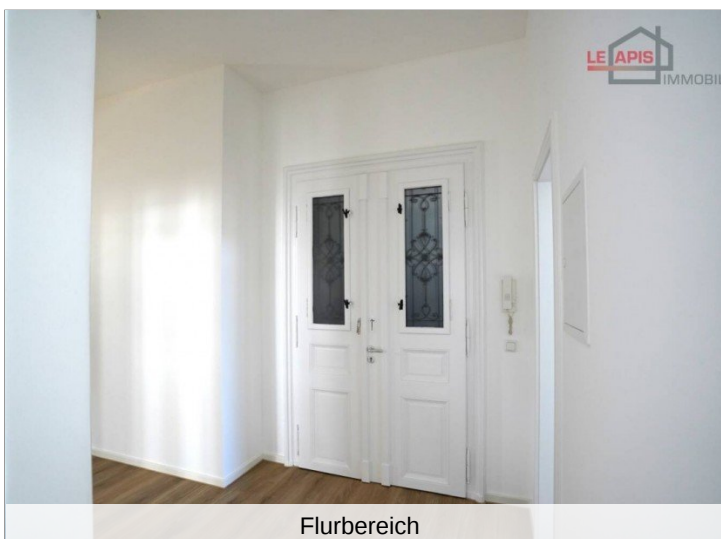
Flurbereich Bild 2



Zugang zu Wohnung



Flurbereich Bild 3



Flurbereich



Küche

## 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

- > 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



Küche Bild 2



Arbeitszimmer oder Gästezimmer



Tageslichtbad



Arbeitszimmer oder Gästezimmer Bild 2



Tageslichtbad Bild 2



Balkon

## 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

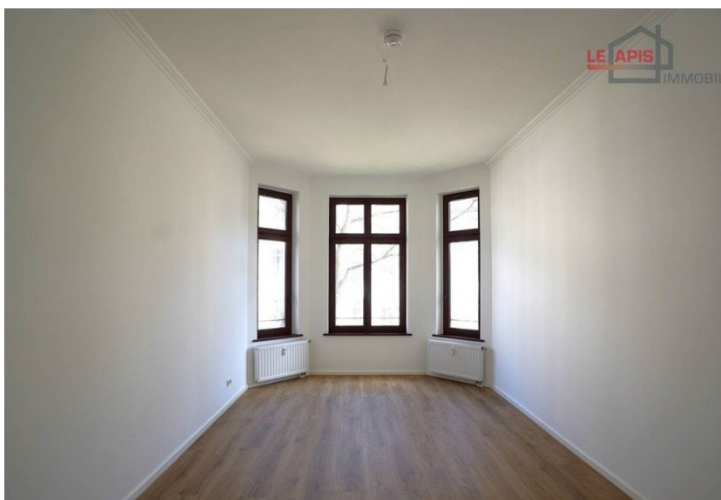
- > 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



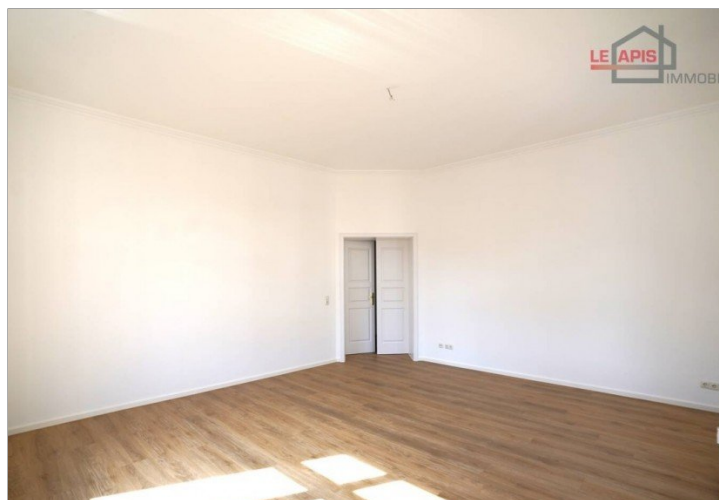
Balkon Bild 2



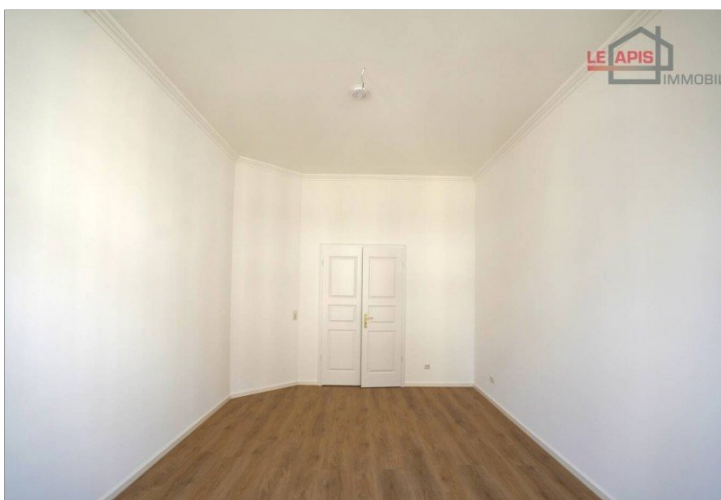
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 2



Aussicht Umgebung v. 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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



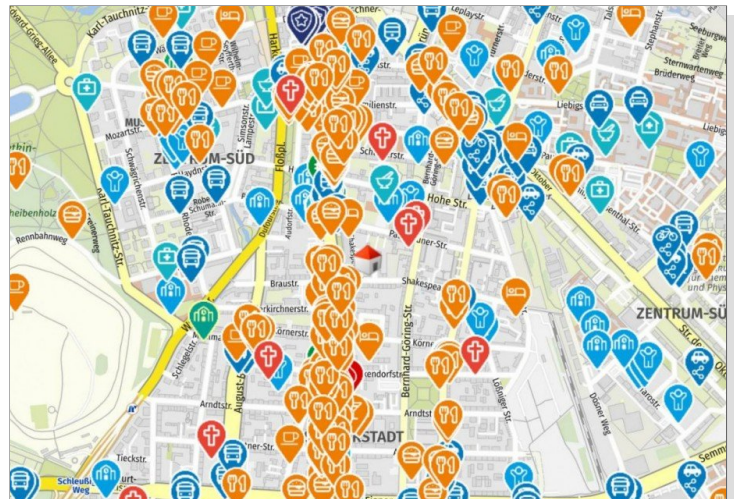
Ausgang zum Gartenbereich



Außenstellplatz Nr. 1



Gartenbereich



Geolyzer Kartenausschnitt

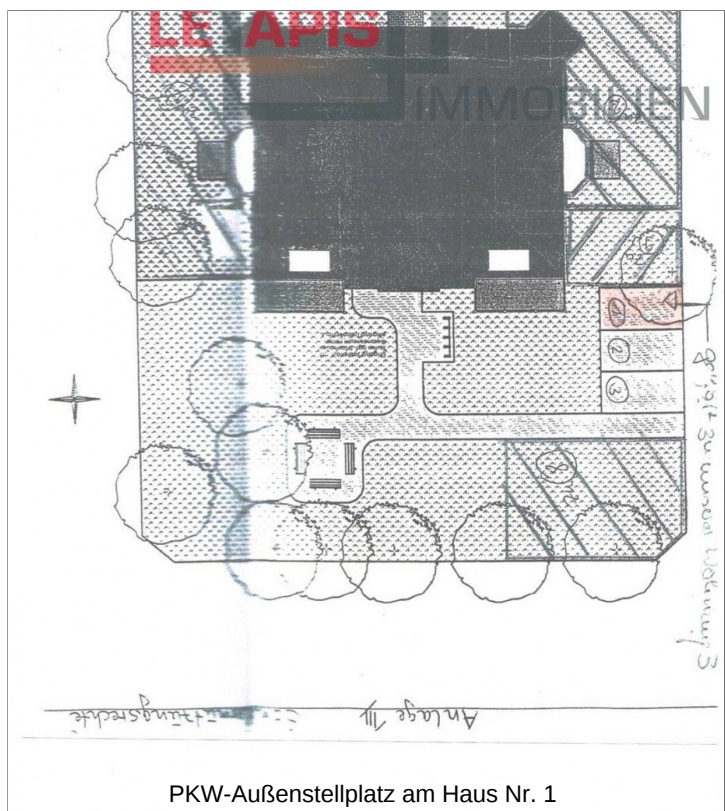


Gartenbereich Bild 2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

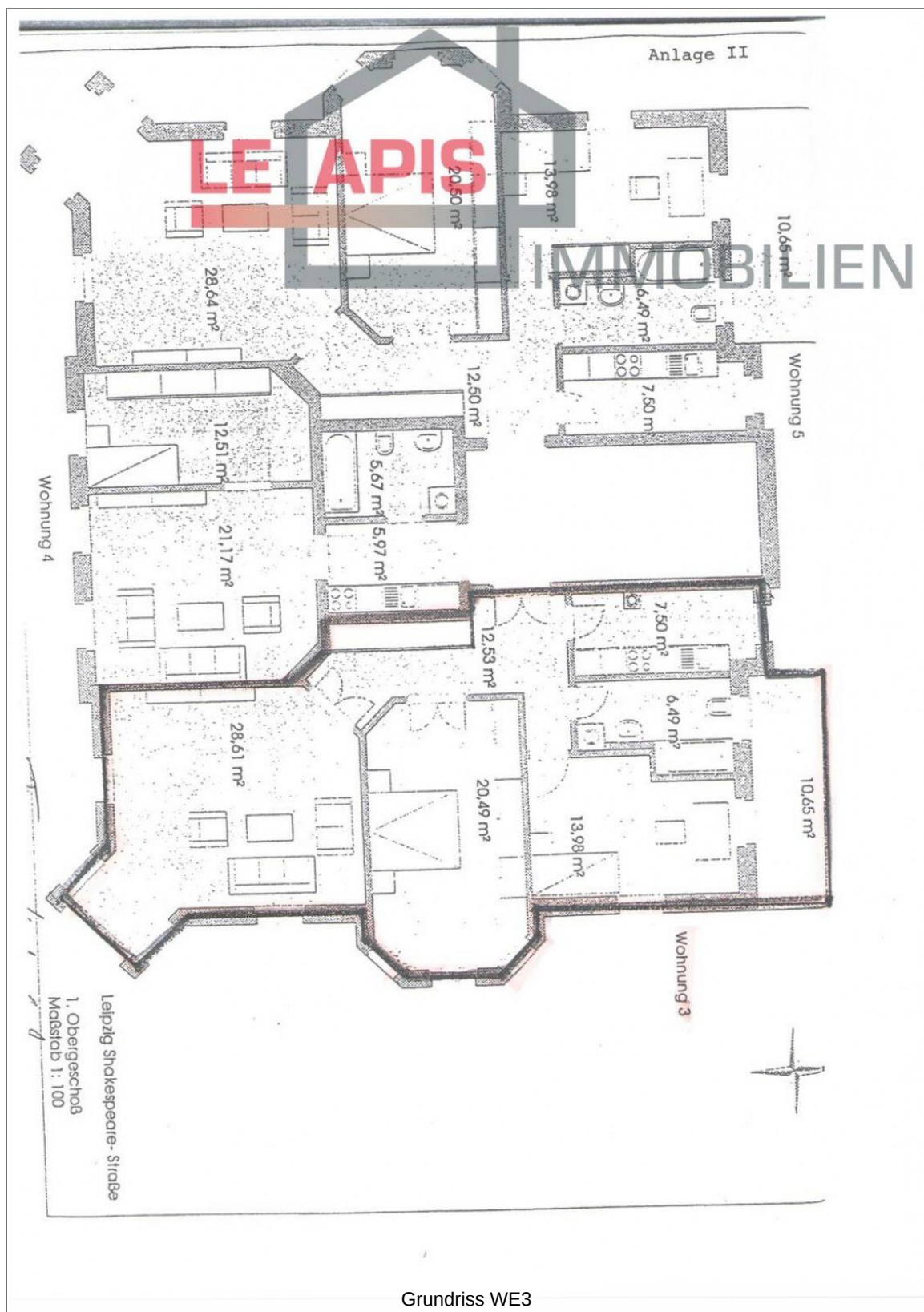
- > 94,93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



PKW-Außenstellplatz am Haus Nr. 1

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1347



# Eckdaten

## > Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 94,93 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1347

**Ansprechpartner:**

**Frau Peggy Günther**

**Telefon: 034298 549070**

**Mobil: 004915254250755**

**E-Mail:** [info@le-apis-immobilien.de](mailto: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](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

Internet: [www.le-apis-exclusiv.de](http://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:**