

STILVOLLE EG-HOCHP.-4-RWG M. HOCHW. AUSSTATTUNG, 2 BK, TERRASSE, G-WC U. 3 AR IM LPZ. SPECKGÜRTEL



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04249 Leipzig

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 115,55 m²

Kaufpreis pro m²: 3.894,42 €

Hausgeld (ca.): 469,- €

Balkon: ja

Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 450.000,-**

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer

> 115,55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1389



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04249 Leipzig, Erikenstraße 9
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	115,55 m²
Kaufpreis	450.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.894,42 €
Hausgeld (ca.)	469,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 EUR inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis - fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

Objektbeschreibung:

Die attraktive, geräumige Wohnung befindet sich in einem attraktiven, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus (saniert 2016) in der Erikenstraße 9 im Speckgürtel von Leipzig und überzeugt durch ihre angenehme, grüne Wohnlage sowie ein harmonisches Wohnumfeld.

Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für eine freundliche, helle

Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einem charmanten Altbau bietet mit ca. 116 m² Wohnfläche und insgesamt 4 Zimmern ein großzügiges Raumangebot für Paare und Familien. Die Immobilie überzeugt durch eine angenehme Kombination aus klassischem Altbauflair und praktischer Aufteilung.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein Tageslichtbad, drei Abstellräume sowie ein separates Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort im Alltag und bei Besuch. Die Fliesen-/ Parkettböden sorgen für ein hochwertiges sowie zeitloses Erscheinungsbild und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Sowohl eine Terrasse als auch zwei große Balkone stehen zur Verfügung und erweitern den Wohnraum ins Freie. Darüber hinaus besteht Gartennutzung - perfekt für entspannte Stunden im Grünen, gemeinsames Spielen oder gemütliche Sommerabende.

Die Wohnung eignet sich sowohl als wertbeständige Kapitalanlage als auch zur evtl. Eigennutzung in einem gefragten Leipziger Wohnumfeld.

Ausstattung:

- charmantes denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus (2016 saniert)
- 4-RWG, WE01 im EG-Hochparterre
- Parkett-/ Fliesenboden
- Tageslichtbad m. Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch u. WC
- Gäste-WC m. WM-Anschluss, Dusche u. Waschtisch
- 1 Abstellraum in der Wohnung
- 2 Abstellräume im Treppenhaus
- 2 Balkone
- 1 Terrasse
- Kellerabteil
- Baujahr Gaszentralheizung 2016
- Kaufpreis evtl. verhandelbar

Derzeit liegen uns leider keine aktuellen Wohnungsbilder vor, da die Mieter der Wohnung dies aus Sicherheitsgründen bzw. Wahrung ihrer Privatsphäre nicht wünschen bzw. wurden uns nur die vorhandenen Bilder (Wohnung im Leerzustand) zur Verfügung gestellt. Diesbezüglich bitten wir höflichst um Ihr Verständnis.

Lagebeschreibung:

Die angebotene Hochparterre-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Süden von Leipzig. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum, das nur knapp 10 Kilometer

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 115,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1389



entfernt liegt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar, was den Alltag besonders angenehm gestaltet. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn ein großer Vorteil, die in nur etwa 1,5 Kilometern erreichbar ist.

Familien mit Kindern profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten sowie eine Grund- und Realschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind alle fußläufig zu erreichen. Auch ein Gymnasium ist in einer überschaubaren Distanz zu finden.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein und bietet eine hohe Lebensqualität. Diese Lage kombiniert urbanes Leben mit der Ruhe und dem Komfort eines Vorstadtviertels - ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Objektbilder:



Hausansicht Seite



Hausansicht vorn



Hauseingangsbereich



Küche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 115,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1389



Tageslichtbad m. Wanne u. Dusche



Zimmer 3



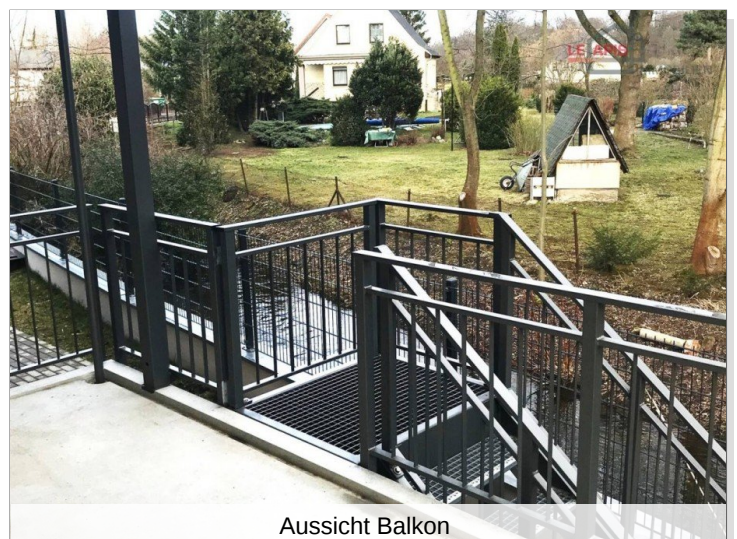
Zimmer 1



Terrassenbereich EG



Zimmer 2



Aussicht 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

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 115,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1389



Geolizer Kartenausschnitt



Zimmer 3 Bild 2



Zimmer 2 Bild 2



Zimmer 4

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
- > 4 Zimmer

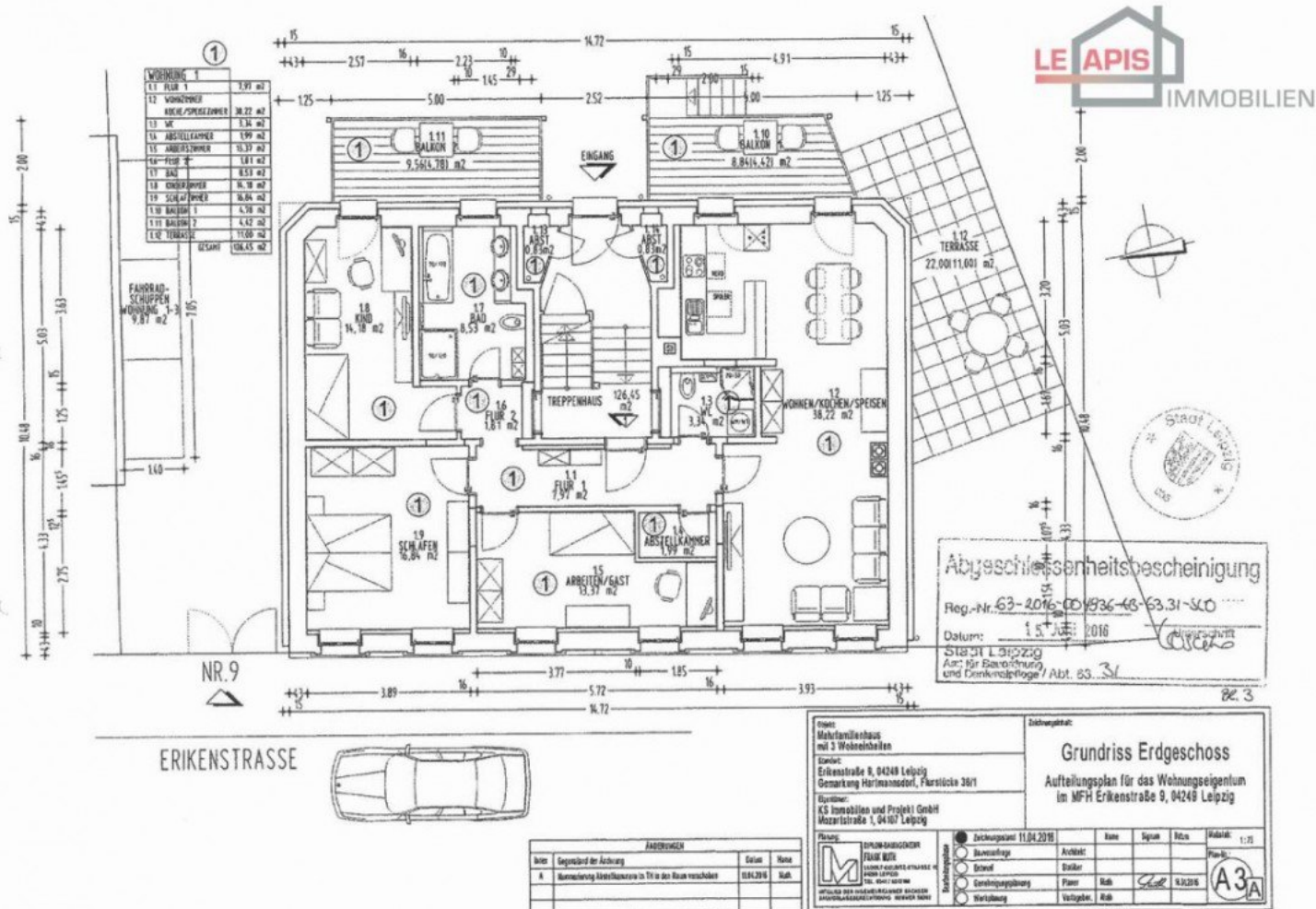
- > 115,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1389



Balkon

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

> Objektnummer: 1389



Grundriss EG, WE01 - Erikenstr. 9

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > 115,55 m² Wohnfläche
- > Leipzig
- > Objektnummer: 1389
- > 4 Zimmer



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 004934298549070

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: 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: