

EXPOSÉ

+++TOLLE 2-RWG IM EG - MIT EINBAUKÜCHE IN
NEUSTADT-NEUSCHÖNEFELD+++



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04315 Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 53 m²

Anzahl Etagen: 4

Dachform: Satteldach

Bauweise: Massiv

Wesentlicher Energieträger: Gas

Einheit-Nr.: WE47-01

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

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld

> 2 Zimmer

> 53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1050



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04315 Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld, Ludwigstr. 29
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	53 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Anzahl Etagen	4
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Einheit-Nr.	WE47-01
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Sie sind als verliebtes Paar oder junge Familie noch auf der Suche nach einer neuen Bleibe? Dann bietet Ihnen die charmante Etagenwohnung im EG im beliebten Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld vielleicht schon bald ein gemütliches Zuhause. Die Wohnung befindet sich auf der

Ludwigstrasse 29 in einem liebevoll saniertem Altbau.

Die 2-Raum-Wohnung erstreckt sich auf ca. 53,00m² und überzeugt nicht zuletzt durch ihren alltagstauglichen, pfiffigen Schnitt. Alle Wohnräume, einschließlich des Flurs, sind mit Laminat ausgelegt und geben dadurch der Wohnung ihr gemütliches Ambiente. Das gemütliche Schlafzimmer, wie auch den Wohnbereich, erreichen Sie über den großzügig geschnittenen Flur.

Das Tageslichtbad kann mit einer Badewanne und Geräumigkeit punkten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt zur Küche, die seitens des Eigentümers mit einer Einbauküche ausgestattet wurde.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, welches der Mieter kostenfrei nutzen kann.

Ausstattung:

- Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in Bad und Küche
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne
- Abstellraum
- Keller
- Gas-Etagenheizung
- Wechselsprechanlage

Lagebeschreibung:

Neustadt-Neuschönefeld: Leipziger Osten - Im Osten der Stadt gelegen, schließt Neustadt-Neuschönefeld unmittelbar an das Grafische Viertel und damit auch die Leipziger Innenstadt an. Es ist eines ihrer kleinsten Stadtviertel und dennoch präsentiert sich Leipzig in diesem Format von weniger als einem Quadratkilometer großstädtischer als in jedem anderen seiner Stadtteile.

Denn auf der Eisenbahnstraße, der belebten Magistrale des kleinen Viertels, empfangen einen ganz unterschiedliche, reizvolle Sinneseindrücke: Hier gibt es den afrikanischen Imbiss, den chinesischen Geschenkartikelladen und den türkischen Gemüse- und Obststand (darüber hinaus lassen sich auch zahlreiche andere Einkaufsmöglichkeiten auf der und rund um die Eisenbahnstraße finden). Interkulturelle Begegnungen werden auf der Eisenbahnstraße täglich gelebt und tragen zum unvergleichlichen Flair von Neustadt-Neuschönefeld bei.

Probleme und Lösungsversuche

Gleichzeitig hat das Viertel aber auch einen etwas angeknacksten Ruf - in seinem Erscheinungsbild gibt es (noch) Lücken und blinde Stellen, und die soziale Struktur wird allgemein als eher schwach beschrieben. Das Forum Leipziger Osten aber, das dem Sanierungs- und

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld

> 2 Zimmer

> 53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1050



Rekonstruktionsbedarf begegnet, sorgt im Viertel für Aufschwung:

Der Rabet wäre ein Beispiel. Drei Jahre wurde der Stadtteilpark systematisch neu gestaltet und zieht nun Sonnenhungrige, Erholungsbedürftige sowie Sport- und Spielinteressierte an. In der Hügellandschaft des Parks kann man seine Runden drehen, auch ganz buchstäblich: Es gibt nämlich extra Bahnen für Rollerblade-Fahrer.

Idyllische Ecken

Im Übrigen verkehren auf der Eisenbahnstraße die Tramlinien 1 und 3, 8 und 13; Bus 70 kreuzt die Magistrale. Die Straßenbahnlinien 4 und 7 sowie die Busse 72, 73 und 90 bringen ihre Passagiere zumindest bis an die Randgebiete des Viertels.

Verlässt man die lebendige Atmosphäre der Eisenbahnstraße, empfängt einen Ruhe. Neustadt-Neuschönefeld kann ein ausgesprochen idyllisches Viertel sein, dessen Bausubstanz immer wieder von grünen Bereichen durchbrochen und aufgelockert wird. Egal, ob saniert oder erneuerungsbedürftig, Gründerzeit oder Plattenbau - an den Straßenrändern des facettenreichen Viertels finden sich blühende Bäume, gibt es Parkabschnitte und grüne Zeilen.

Neustadt-Neuschönefeld ist ein faszinierendes Leipziger Stadtviertel, das Abwechslung verspricht und neue Blicke auf die Stadt ermöglicht. Ob afrikanisch oder chinesisch, türkisch oder deutsch - wer "Multikulti" mag, gewürzt mit der Nähe zu grünen Landschaften, wird Neustadt-Neuschönefeld lieben.

Quellenangabe: Doreen Fröhlich / Immobilienscout24.

Sonstiges:

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Dieses Objekt ist derzeit noch vermietet. Daher können wir Ihnen leider keine aktuellen Bilder anbieten. Wir bitten hierbei um Ihr Verständnis. 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?

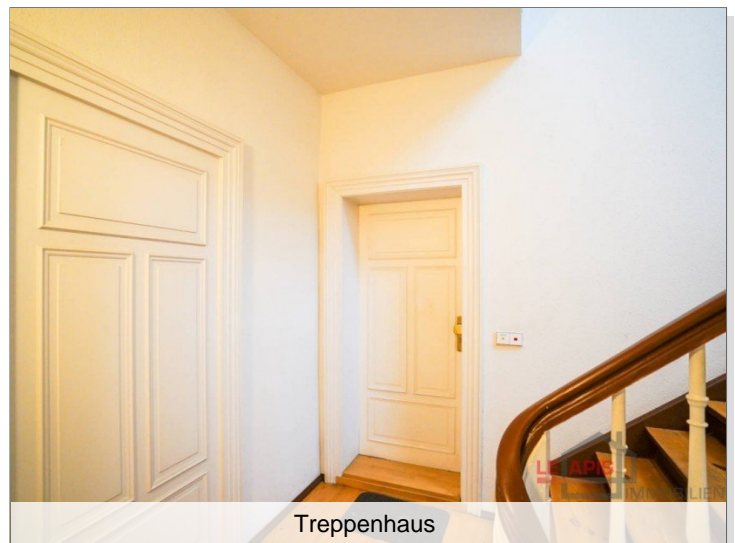
Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

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:



Hofseitige Ansicht



Treppenhaus

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld
- > 2 Zimmer

- > 53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1050



Diele / Flur



Küche mit EBK



Diele / Flur



Wohnzimmer



Küche mit EBK



Wohnen

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

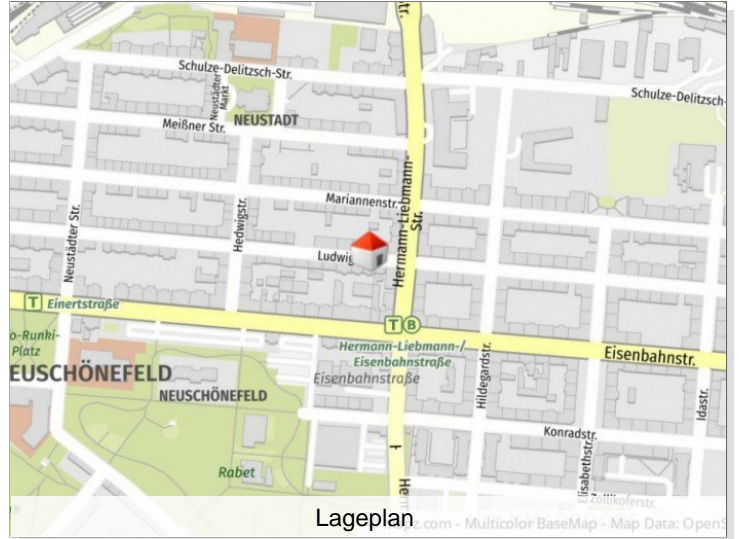
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld
- > 2 Zimmer

- > 53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1050



Wohnen



Lageplan



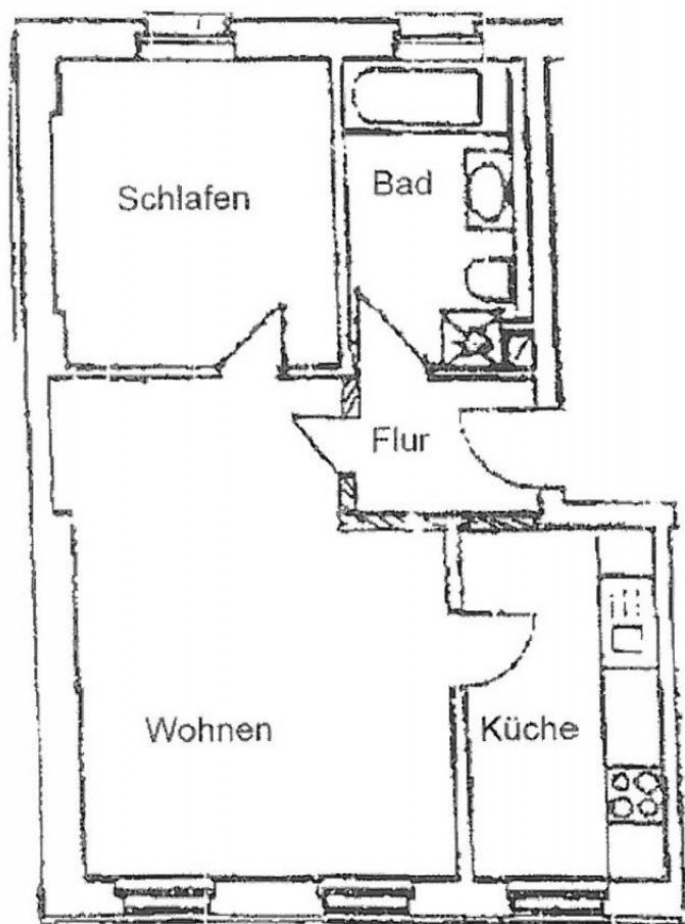
Masterbad



Masterbad

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld
- > 2 Zimmer
- > 53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1050



Erdgeschoss
WE-Nr. 1

Grundriss

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld
- > 2 Zimmer
- > 53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1050



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: 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:
