

EXPOSÉ

+++TOLLE 2-RWG MIT AR, TAGESLICHTBAD U.  
BALKON IN DER BELIEBTEN LPZ.-SÜDVORSTADT+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04275 Leipzig / Leipzig Südvorstadt  
Baujahr: 1913  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 69 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 5  
Balkon: ja  
Dachform: Mansarddach

**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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Leipzig Südvorstadt
- > 2 Zimmer
- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1051



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04275 Leipzig / Leipzig Südvorstadt, Hardenbergstraße 31
Baujahr	1913
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	69 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	2
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Dachform	Mansarddach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	96 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE51-08
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja

## Serviceleistungen

Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort

## Reinigung

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Leipzig Südvorstadt
- > 2 Zimmer
- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1051



## Objektbeschreibung:

Das liebevoll sanierte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der beliebten Leipziger Südvorstadt. Die schicke, helle 2-RWG ist mit Fliesen-/ Parkettboden, Tageslichtbad inkl. Wanne/ WM-Anschluss/ WC/ Handtuchheizkörper, einem sich in der Küche befindlichen Abstellraum sowie einem Balkon, welcher zum Verweilen und Entspannen einlädt, ausgestattet. Weiterhin sind stilvolle Stuckelemente im Deckenbereich vorhanden.

## Ausstattung:

- helle 2-RWG
- Fliesen-/ Parkettboden
- Tageslichtbad inkl. Wanne/ WM-Anschluss/ WC/ Handtuchheizkörper
- Abstellraum
- Balkon
- stilvolle Stuckelemente im Deckenbereich vorhanden.

## 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).

Verkehrshistorische 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)

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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)

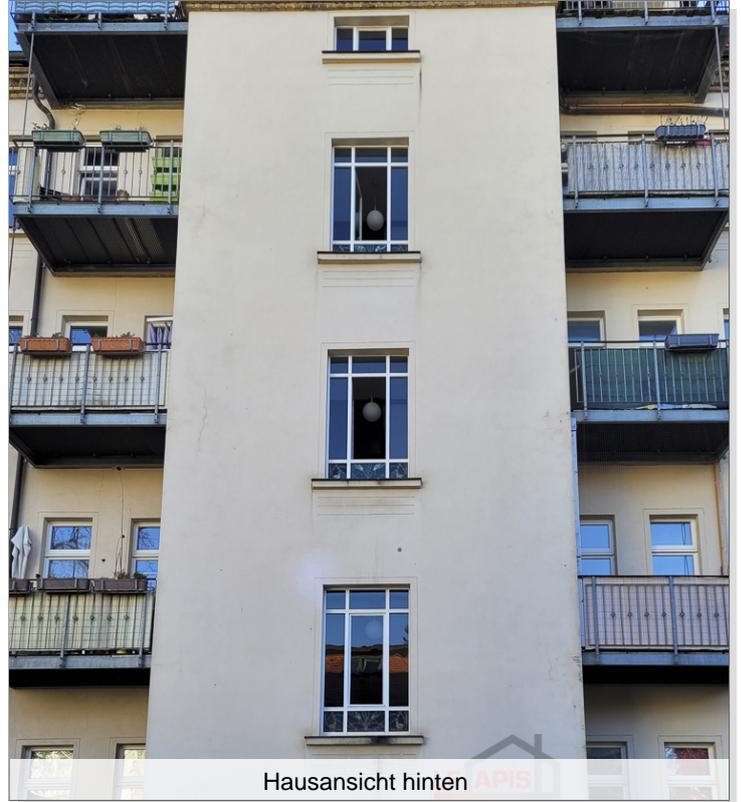
\*\*\*\*\*

## Objektbilder:

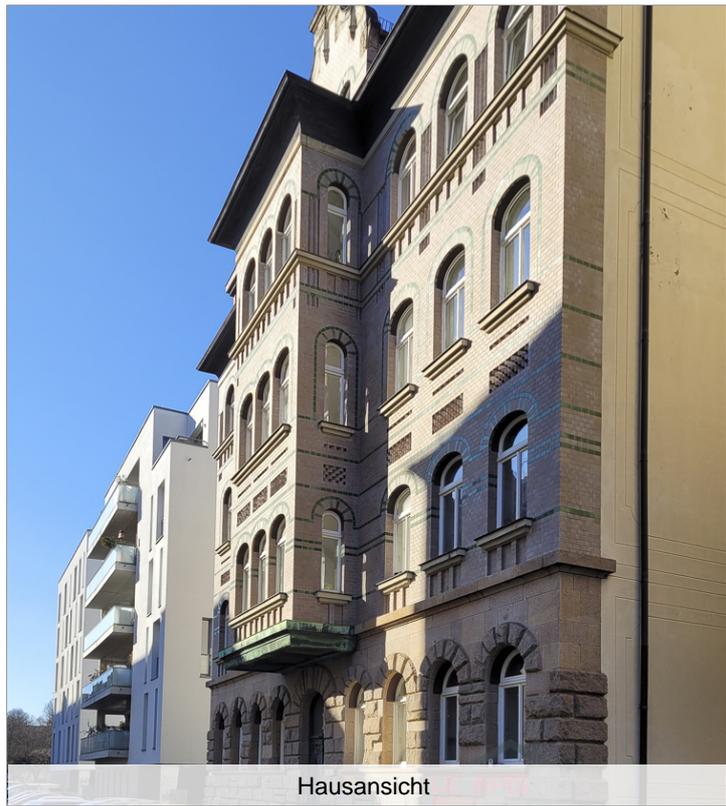
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Leipzig Südvorstadt
- > 2 Zimmer

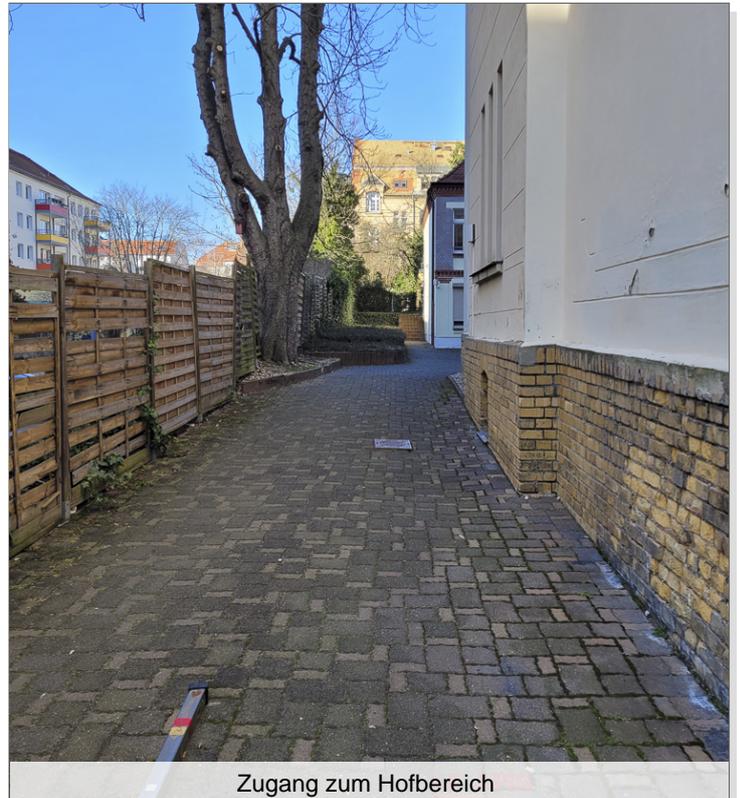
- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1051



Hausansicht hinten



Hausansicht

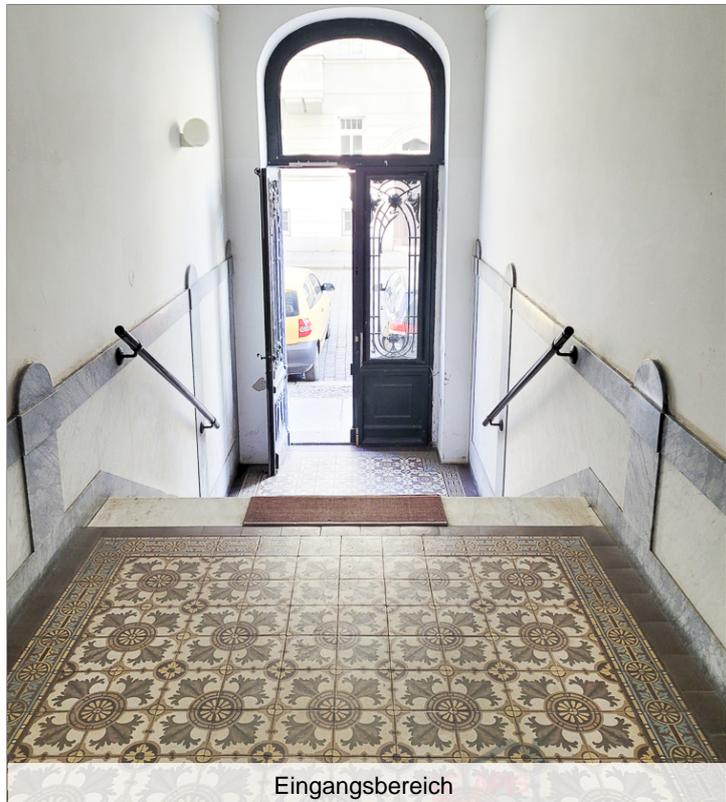


Zugang zum Hofbereich

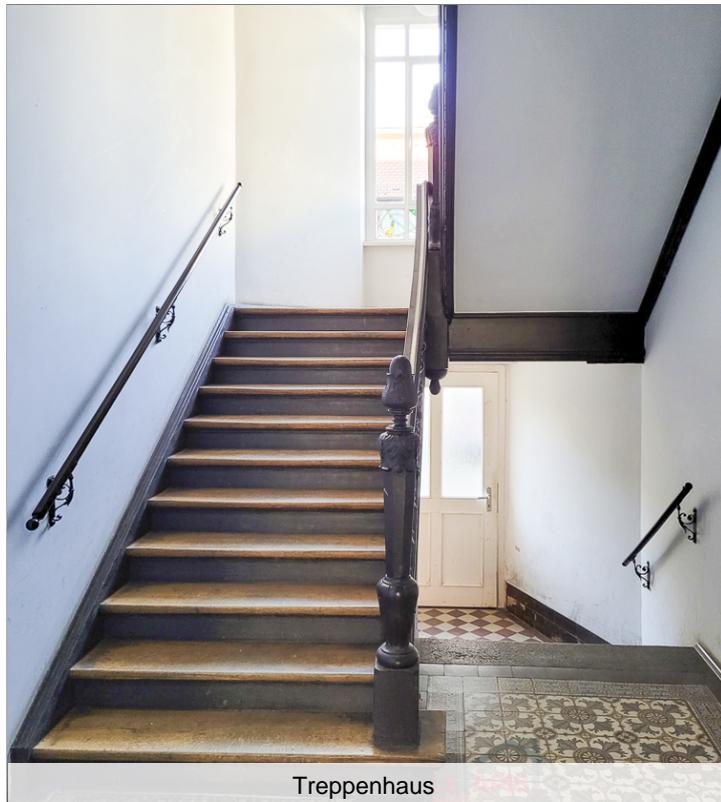
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Leipzig Südvorstadt
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1051



Eingangsbereich



Treppenhaus



Eingangsbereich

# Eckdaten

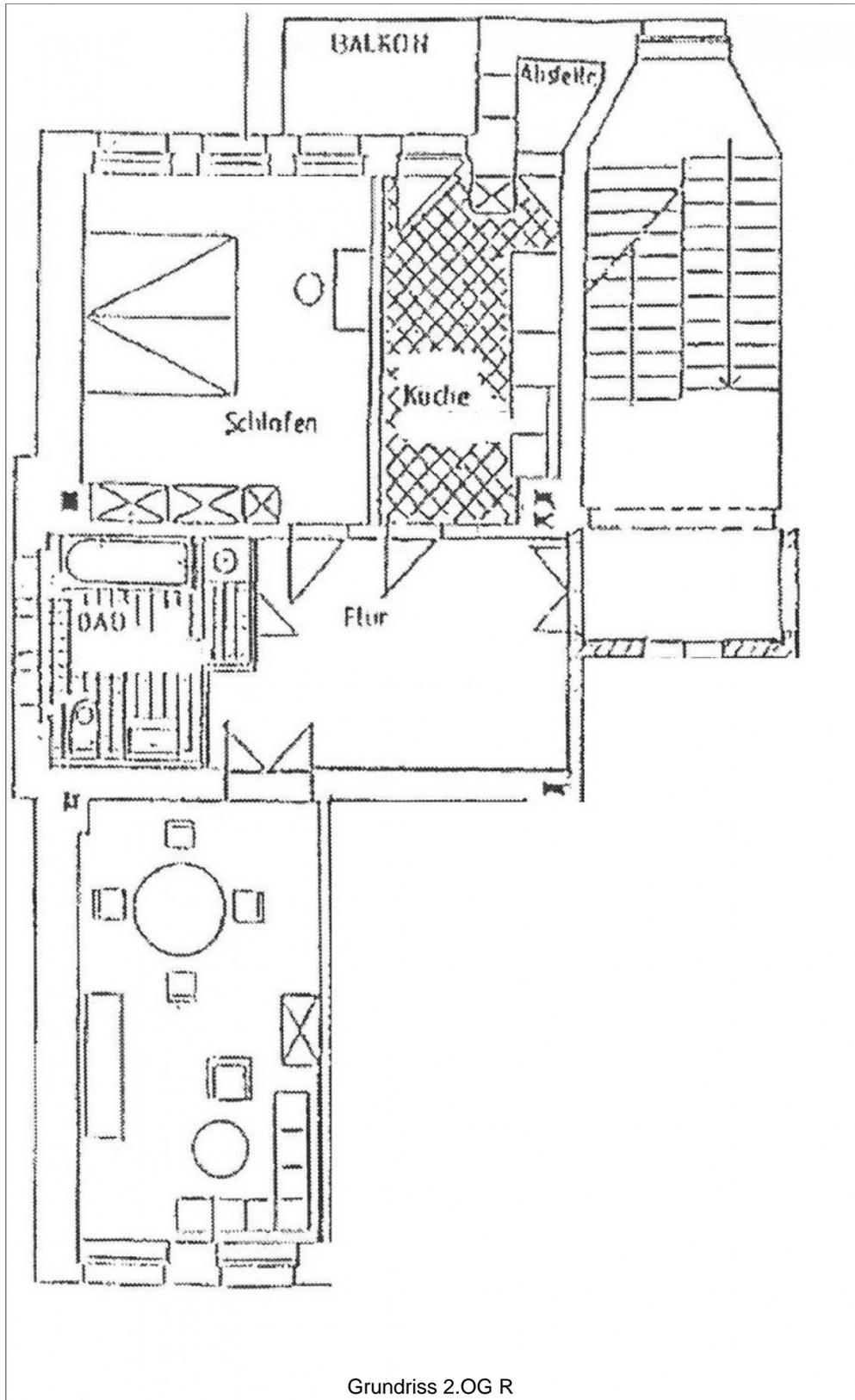
> Etagenwohnung

> Leipzig / Leipzig Südvorstadt

> 2 Zimmer

> 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1051



Grundriss 2.OG R

