

EXPOSÉ

# TOLLE, FRISCH RENOVIERTE 2-DG-WG MIT BALKON IN BELIEBTER, GRÜNER LAGE V. LEIPZIG



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Adresse: 04209 Leipzig / Grünau-Ost  
Baujahr: 1996  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 66,10 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 66,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1017



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04209 Leipzig / Grünau-Ost - Grünau-Ost, Lausener Straße 21
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66,10 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	58 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2027-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE33
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja

Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Grünau-Ost

> 2 Zimmer

> 66,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1017



## Objektbeschreibung:

Das attraktive Mehrfamilienhaus (Neubau) befindet sich in einer beliebten sowie ruhigen Wohnlage von Leipzig-Lausen.

Die helle, frisch renovierte 2-RWG ist mit Fliesen-/ Laminatboden, einem Bad inkl. Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss, einem Abstellraum sowie einem Balkon ausgestattet.

Im Kellerbereich befindet sich der zur Wohnung gehörende Keller sowie ein Trockenraum.

## Ausstattung:

- Bodenbeläge: Fliesen-/ Laminatboden
- Bad inkl. Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss
- Abstellraum
- Trockenraum im Keller
- 2-Zimmer Wohnung im DG links mit Balkon
- Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil Nr. 33
- Anzahl der Wohnungen im Haus :8

## Lagebeschreibung:

In einer ruhig gelagerten Nebenstraße in Grünau-Mitte befindet sich Ihre neue Wohnung!

Mit den Straßenbahnlinien 1 und 2 und der S-Bahn erreichen Sie die Innenstadt in ca. 25 Minuten. Es besteht außerdem ein guter Anschluss an die Autobahn A38. Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen, sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Allee-Center mit seinen zahlreichen Geschäften ist in 10 - 15 Minuten fußläufig zu erreichen. Für Spaß und Erholung sorgen zudem das Naherholungsgebiet Kulkwitzer See und das Sport- und Freizeitbad Grünauer Welle.

In unmittelbarer- fast fußläufiger Nähe liegt der Kulkwitzer See mit seinen Freizeitangeboten. Drei Tauchestiege in den See, teilweise mit Unterwasserplattformen und versunkenen Tauchobjekten, locken Zigtausende Taucher aus aller Welt an. Ein Wasserskifort ist der beliebte Treffpunkt für alle Wakeborder Leipzigs. Hochseilgarten, schwimmendes Strandbad, Bootsverleih und das Rote Haus als Gasthaus mit Seeterrasse runden das maritime Freizeitangebot am Kulkwitzer See ab. Auf einer Halbinsel des Sees liegt das idyllische Ferienressort mit dem schönsten Campingplatz des Leipziger Neuseenlandes und den gemütlichen Schwedenhäusern mit Ferienwohnungen für bis zu 5 Personen und Balkon zum Wasser.

See-Fans haben abgestimmt: Auf der Seite Seen.de, dem größten Portal zum Thema Freizeit und Wasser, wurden die beliebtesten Seen Deutschlands gekürt. Von allen sächsischen Seen konnte der Kulkwitzer See die meisten Stimmen auf sich vereinigen und belegte so der ersten

Platz.

Zu erreichen ist das schön begrünte Stadtviertel mit den Straßenbahnlinien 1 und 2 (Endhaltestelle Lausen). Eine Anbindung an das Stadtzentrum mit seinem großstädtischen Treiben stellt also überhaupt kein Problem dar. Die Busse 61 und 65, 129, 161 sowie 166 verkehren zudem großflächig im Stadtgebiet West und verbinden dabei auch Lausen mit seinen Nachbarn zu allen Seiten.

Einkaufsmöglichkeiten bietet Lausen ebenfalls. Das in Grünau-Mitte gelegene Allee-Center und das Einkaufszentrum Pep liegen gleich um die Ecke und ermöglichen bequemen und unbegrenzten Einkaufskomfort.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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](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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 66,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1017



Hausansicht



Eingangsbereich



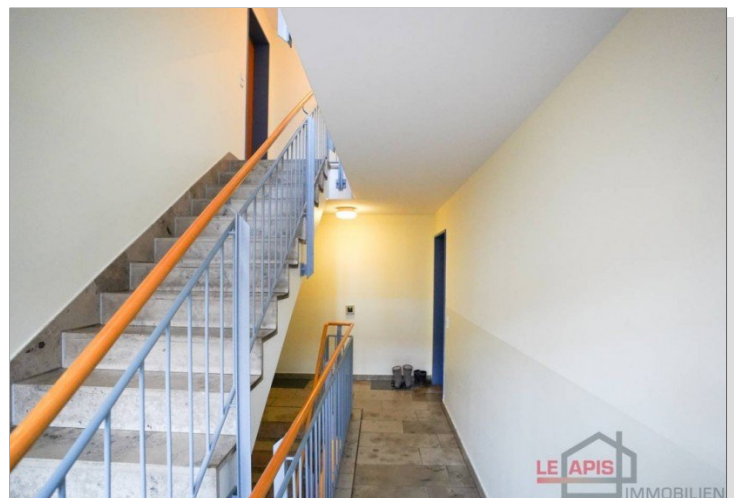
Hausansicht



Treppenhaus



Hausansicht



Treppenhaus

## 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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 66,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1017



Lageplan



Bildcollage 2

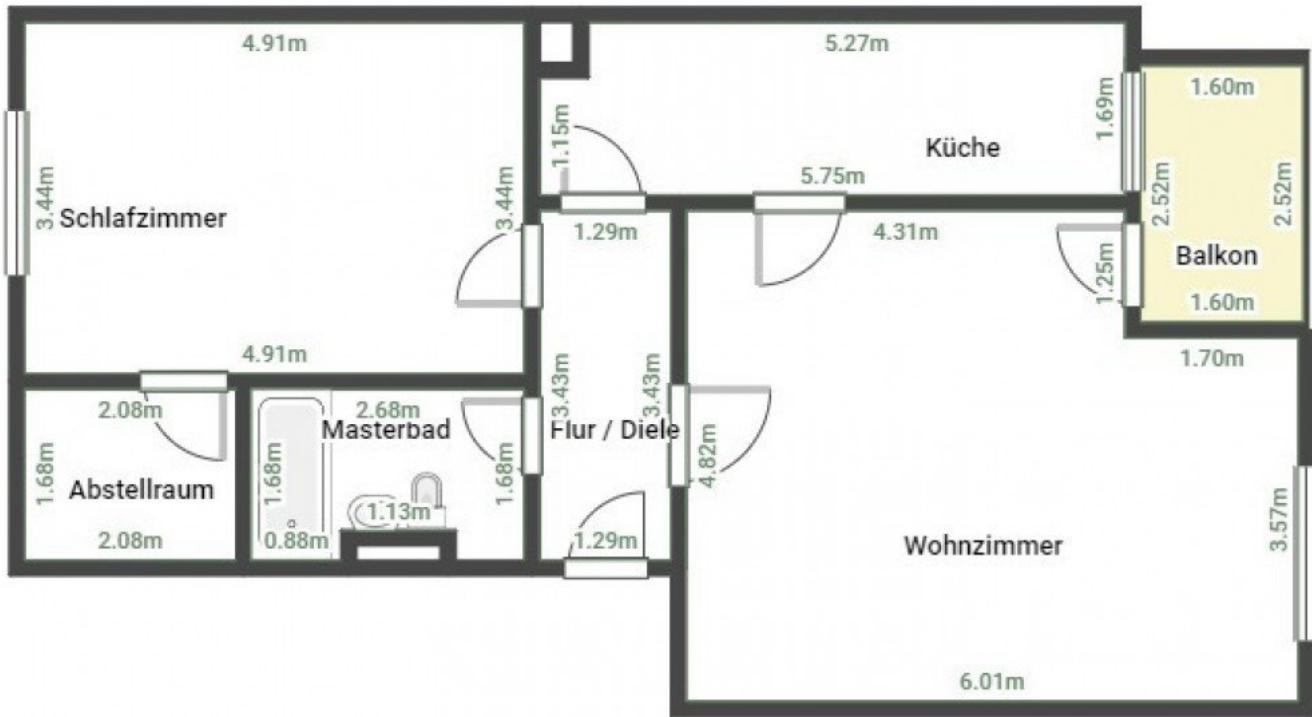


Bildcollage

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 66,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1017

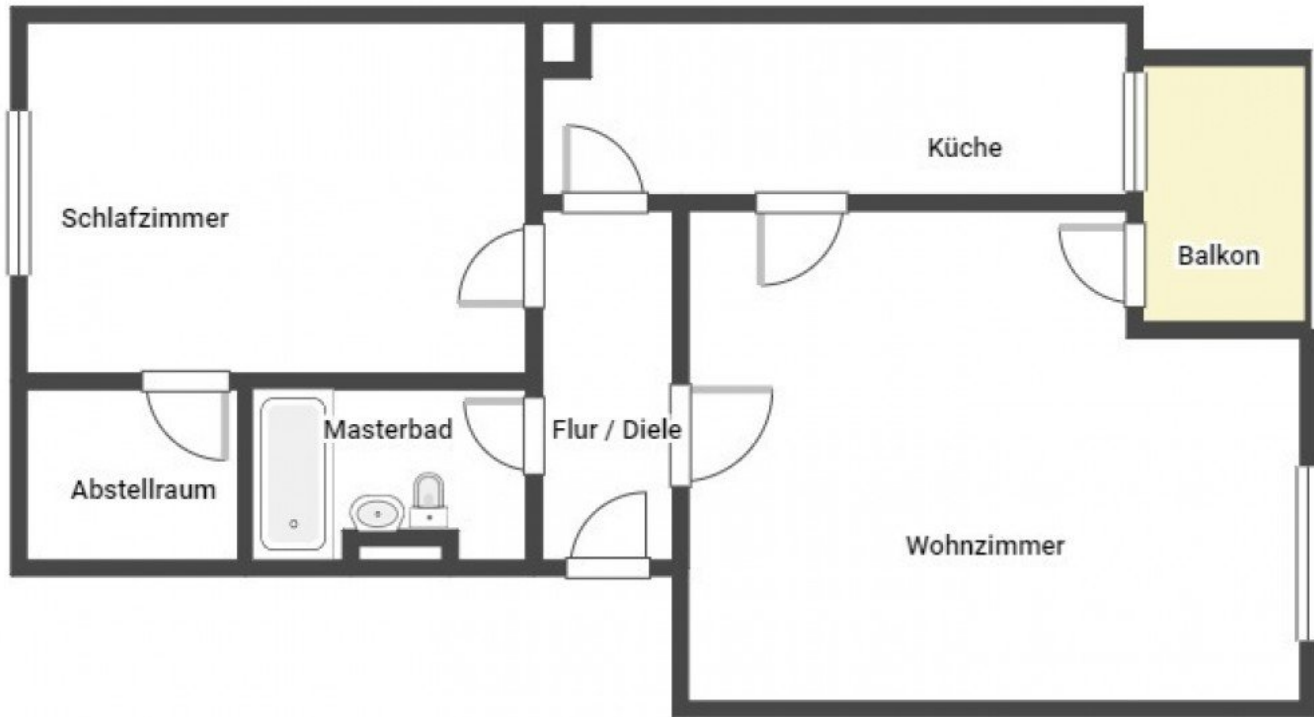


Grundriss bemast

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer

- > 66,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1017



Grundriss unbemast

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Grünau-Ost
- > 2 Zimmer
- > 66,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1017



## 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-exklusiv.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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---