

EXPOSÉ

TOLLE, FRISCH RENOVIERTE 2-WG MIT EBK, BALKON U. KELLER
IN BELIEBTER, GRÜNER LAGE IN LEIPZIG BÖHLITZ-EHRENBERG



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 04178 Leipzig / Böhlitz-Ehrenberg
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 54,42 m²
Anzahl Etagen: 2
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

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig / Böhlitz-Ehrenberg

> 2 Zimmer

> 54,42 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1021



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04178 Leipzig / Böhlitz-Ehrenberg, Barnecker Straße 17
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54,42 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	115 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-01-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE1 / SP1
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	2,48 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
möbliert	teil möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN

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

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig / Böhlitz-Ehrenberg

> 2 Zimmer

> 54,42 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1021



Objektbeschreibung:

Sie bevorzugen ruhiges und trotzdem stadtnahes Wohnen? Dann ist die gemütliche sowie gut geschnittene 2-RWG im EG / Hochparterre auf der Barnecker Str.17 in Böhlitz-Ehrenberg ein perfektes Domizil mit speziellen Wohlfühlfaktor.

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

Das Wohnzimmer sowie das auf der rechten Flurseite angrenzende Badezimmer sind vom großzügigen Flur aus begehbar. Linksseitig vom Wohnzimmer gelangen Sie in den Küchenbereich, der eine Einbauküche beinhaltet. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den großen hofseitigen Balkon, welcher Ihnen einen grünen Ausblick in den großzügigen Gartenbereich bietet.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, welches kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.

Ausstattung:

- Bodenbeläge: Fliesen-/ Laminatboden
- Bad inkl. Dusche, Waschtisch, WC, WM-Anschluss
- Abstellraum
- Trockenraum im Keller
- 2-Zimmer Wohnung im EG /HP mit Balkon
- Wohnfläche ca. 54,42 m²
- Einbauküche
- Stellplatz Nr.1

Lagebeschreibung:

Böhlitz-Ehrenberg ist ein Ortsteil des Stadtbezirkes Alt-West von Leipzig. Der Ortsteil umfasst die beiden Gemarkungen Böhlitz-Ehrenberg (mit den Ortslagen Böhlitz, Ehrenberg und Barneck) und Gundorf (mit dem alten Ortskern von Gundorf). Er entstand zum 1. Januar 1999 durch Eingemeindung der bisherigen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg in die Stadt Leipzig infolge des Stadt-Umland-Gesetzes. Damit gilt Böhlitz -Ehrenberg auch als Stadtteil von Leipzig. Die Gemeinde beanspruchte, die größte Industriegemeinde der DDR gewesen zu sein.

Für Bahnreisende ist das Ortszentrum vom Leipziger Hauptbahnhof mit der Straßenbahnlinie 7 günstig zu erreichen, die in den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt verkehrt. Die Fahrzeit vom Hauptbahnhof bis zum Ortszentrum beträgt etwa 25 Minuten. Die Buslinie 62 verbindet den Ortsteil mit Lausen.

An der Nebenbahn Leipzig-Leutzsch-Merseburg verfügte Böhlitz-Ehrenberg bis zu deren Stilllegung 1998 über einen Haltepunkt im Ortsteil Gundorf. Dieser lag unmittelbar an der Grenze zu Burghausen. Seitdem ist Böhlitz-Ehrenberg mit der Bahn nur noch über den Bahnhof Leipzig-Leutzsch im Osten und den Haltepunkt Rückmarsdorf im Süden

(an der Bahnstrecke Leipzig-Großkorbetha) zu erreichen. Alle drei Stationen haben eine periphere Lage.

Seitdem im Jahr 2012 die Verkehrsstation am alten Bahnhof Leutzsch in Höhe Rathenaustraße durch einen neuen Haltepunkt Leutzsch an der Georg-Schwarz-Straße ersetzt worden ist, hat sich der Weg zur Station für die meisten Einwohner verkürzt. Außerdem besteht nun eine direkte Umsteigemöglichkeit zur Straßenbahn.

Die Linie S1 der S-Bahn Mitteldeutschland verkehrt im 30-Minuten-Takt, die Regionalbahn nach Weißenfels, Naumburg (Saale) und Erfurt im Stundentakt.

Für den Individualverkehr ist Böhlitz-Ehrenberg über die A 9, Ausfahrt Leipzig-West, und von dort über die B 181 (Leipzig-Merseburg) zu erreichen. (Quelle: Wikipedia)

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Böhlitz-Ehrenberg
- > 2 Zimmer

- > 54,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1021



Ansicht Haus



EBK



Flur



WZ 3



EBK 1



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 / Böhlitz-Ehrenberg
- > 2 Zimmer

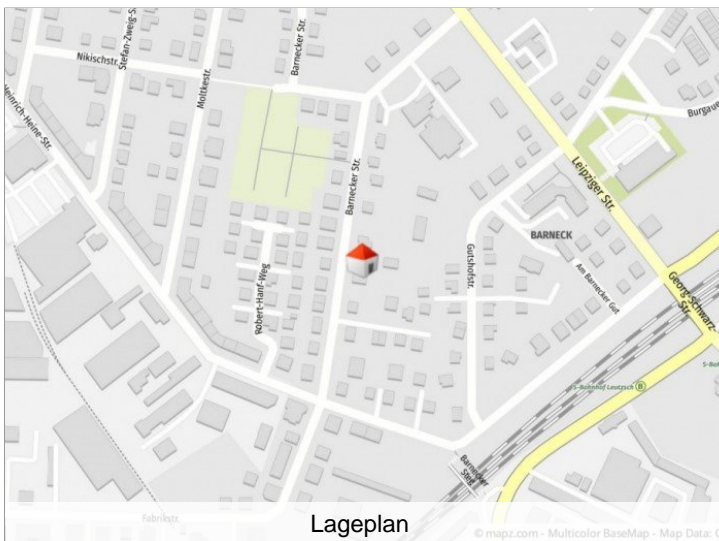
- > 54,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1021



SZ 3



AR



Lageplan

MOBILITÄTSSERVICES

SCOOTER SHARING

BIKE SHARING

CAR SHARING

RIDE SHARING/TAXI SERVICES

3_veomo_mobility_mobilityService

Nachhaltige Mobilität-Score

GESAMT

58/100

KATEGORIE	SCORE
Öffentlicher Nahverkehr	30/40
Mobilitätsservices	10/32
Fahrzeiten zu Verkehrsknotenpunkten	13/23

E-Ladestationen 4_veomo_mobility_mobilityScore 3/5

Fahrzeiten

	Ø FAHRZEIT	DISTANZ
FLUGHAFEN Leipzig/Halle Airport	58 min 19 min	15 km
BAHNHOF Leipzig Hbf	29 min 13 min	8 km
AUTOBAHN A 14	14 min	10 km

5_veomo_mobility_fahrzeiten

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Böhlitz-Ehrenberg
- > 2 Zimmer

- > 54,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1021



Anbindung

Ort	ENTFERNUNG	LINIEN
Leutzsch	8 min 646 m	S1
Arnecker Str.	4 min 317 m	7
Arnecker Str.	4 min 366 m	N3
Bahnhof Leutzsch	6 min 517 m	80 N3

2_veomo_mobility_public_transport

Verkehrsanbindung

Mobilitätsservices

Service	ENTFERNUNG
SCOOTER SHARING	-
BIKE SHARING	-
CAR SHARING	-
BIKE SHARING/TAXI SERVICES	-

Fahrzeiten

Service	FAHRZEIT	DISTANZ
FLUGHAFEN	-	-
BAHNHOF	-	-
AUTOBAHN	-	-

E-Ladesäulen

Nachhaltige Mobilität-Score

GESAMT: **-/100**

KATEGORIE	SCORE
Öffentlicher Nahverkehr	-/40
Mobilitätsservices	-/32
Fahrzeiten zu Verkehrsknotenpunkten	-/23
E-Ladesäulen	-/7

1_veomo_mobility

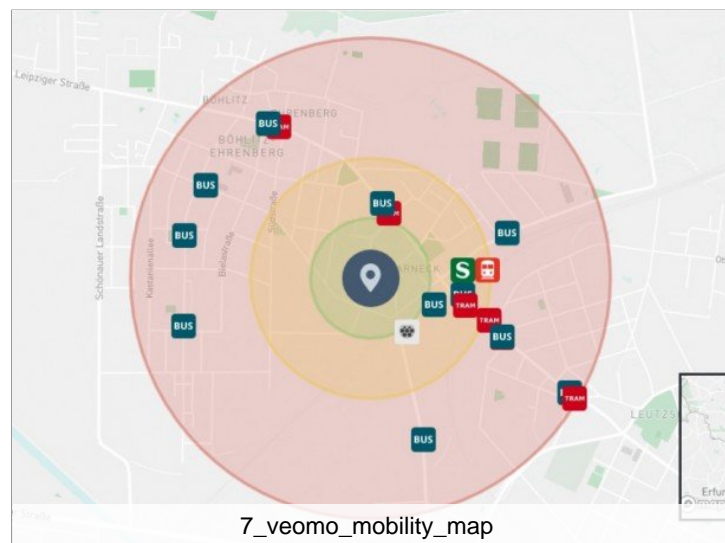
Ladesäulen

Union AutoTag GmbH: Standort

**Ludwig-Hupfeld-
straße 3, 04179**

ENTFERNUNG: **1 min**
849 m

6_veomo_mobility_chargingStation



> Erdgeschosswohnung

> Leipzig / Böhlitz-Ehrenberg

> 2 Zimmer

> 54,42 m² Wohnfläche

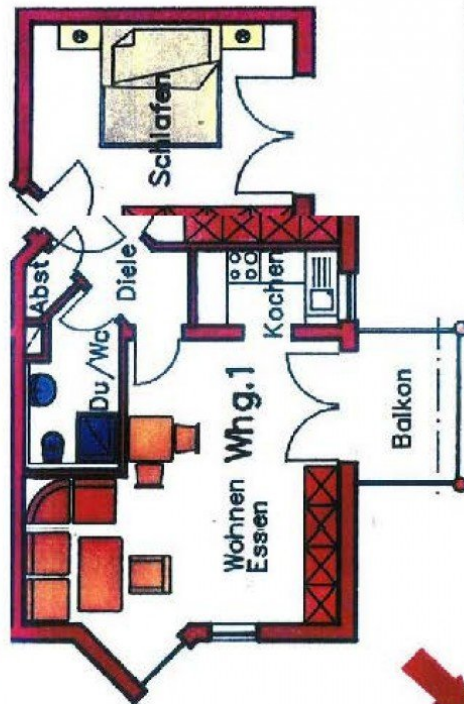
> Objektnummer: 1021



Wohnung 01

Größe: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,42 m²

Lage: Erdgeschoß



Wohnen/Essen	25,64 m ²
Schlafen	15,34 m ²
Diele	3,45 m ²
Abstellraum	0,76 m ²
Küche	3,62 m ²
Bad	4,74 m ²

Wohnfl. Brutto	53,65 m ²
7,9 % Putz	1,61 m ²
Wohnfl. Netto	51,94 m ²
Balkon	2,48 m ²
Gesamtwohnfl.	54,42 m ²

Lage im Objekt:



GR und WFB

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Böhilitz-Ehrenberg
- > 2 Zimmer
- > 54,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1021



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:

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-exclusiv.de