

EXPOSÉ

VILLA VON CARLOWITZ- EINE 3-RAUM-PERLE MIT BALKON IN LEIPZIG - GROßSCHOCHER



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04249 Leipzig / Großzschocher
Baujahr: 1913
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 88,45 m²
Grundstücksfläche (ca.): 820 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT

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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großzschocher
- > 3 Zimmer

- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04249 Leipzig / Großzschocher, Pfeilstraße 23
Baujahr	1913
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	88,45 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	820 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Mansarddach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	70,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-08-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2011
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE07
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,26 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja

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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großzschocher
- > 3 Zimmer

- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



Objektbeschreibung:

Inmitten eines Viertels nahe der künftigen Seenlandschaft und damit in direkter Nachbarschaft zum Cospudener See gelegen.

Interessant ist die Mikrolage des Objektes - eingebettet in einem spätgründerzeitlichen Viertel, nahe dem heute noch erkennbaren, ehemaligen Kern des einstigen Dorfes Großzschocher und dem wunderschönen Schlosspark. Exklusiv haben wir die Möglichkeit, ein einzigartiges Wohnhaus in dieser offen bebauten Lage zu gestalten. Das in traditioneller Bauweise errichtete Wohnhaus zeichnet neben architektonischer Einzigartigkeit und gelungener, modernen Ansprüchen gerecht werdender Grundrissgestaltung vor allem die gute Lage in Leipzig-Großzschocher aus. Durch eine großzügige Landschaftsgestaltung rund um den villenartigen Bau und weitreichende Modernisierung auf hohem Niveau besitzt das historische Wohnhaus eine hervorragende Marktposition. Eine exzellente Ausstattung, vor allem jedoch die naturnahe Lage unweit des Cospudener Sees machen Wohnen zu einem erstklassigen Wohlfühlerlebnis. Der in Leipzig tätige Architekt und Baumeister Otto Voigt plante in den Jahren 1909/10 in der damals noch eigenständigen Gemeinde Großzschocher-Windorf vor den Toren von Leipzig für den Bauunternehmer und Maurermeister Wilhelm Wesche ein imposantes, villenartiges Wohnhaus, das bis heute in seiner gesamtarchitektonischen Ursprungsform weitgehend erhalten geblieben ist.

Ausstattung:

VILLA VON CARLOWITZ - 1. OBERGESCHOSS RECHTS

- Wohneinheit 07 - Wohnfläche 88,45 m²
- Wohnen: 27,08 m²
- Küche: 15,28 m²
- Bad: 7,46 m²
- Flur: 8,91 m²
- Schlafen: 13,65 m²
- Kind: 13,44 m²
- Balkon: 2,63 m²

- o BAUJAHR zwischen 1910-1913
- o SANIERUNG UND MODERNISIERUNG: 2009/10
- o LAGE: gute Lage - sehr grün
- o STADTTEIL: Leipzig-Großzschocher
- o ANZAHL DER WOHNEINHEITEN: 14
- o hohes Niveau, vgl. dazu die Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- o alle Wohnungen sind mit Terrasse, Balkon oder Loggia ausgestattet
- o edles Echtholz-Parkett, großformatige Wand- und Bodenfliesen in Bad und Küche
- o großzügige und harmonische Landschaftsgestaltung.

Lagebeschreibung:

Großzschocher liegt im Leipziger Stadtbezirk Südwest. In den letzten

beiden Jahrzehnten hat der Stadtteil erheblich an Attraktivität gewonnen. Die Wohnhäuser im Viertel wurden ansprechend saniert und in der näheren Umgebung sind aus ehemaligen Braunkohlegruben tolle Erholungsmöglichkeiten entstanden. Der größte Magnet ist der Cospudener See in unmittelbarer Nähe zu den südlichen Leipziger Stadtteilen. Zwischen Elster und Mühlgraben befindet sich der Mühlpark mit einem Teich, der bis zum Zweiten Weltkrieg der Müller-Familie Zickmantel gehörte und danach der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. An den Rändern der Elsteraue, die zum Leipziger Auwald gehört, gibt es außerdem viele Kleingärten. Das "Körnerhaus" erinnert an den Dichter Theodor Körner, der im ehemaligen Gutsgärtnerhaus nach einer Verwundung in der Völkerschlacht bei Kitzten eine Nacht gepflegt worden war.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großschocher
- > 3 Zimmer

- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Eingangsbereich



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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großzschocher
- > 3 Zimmer

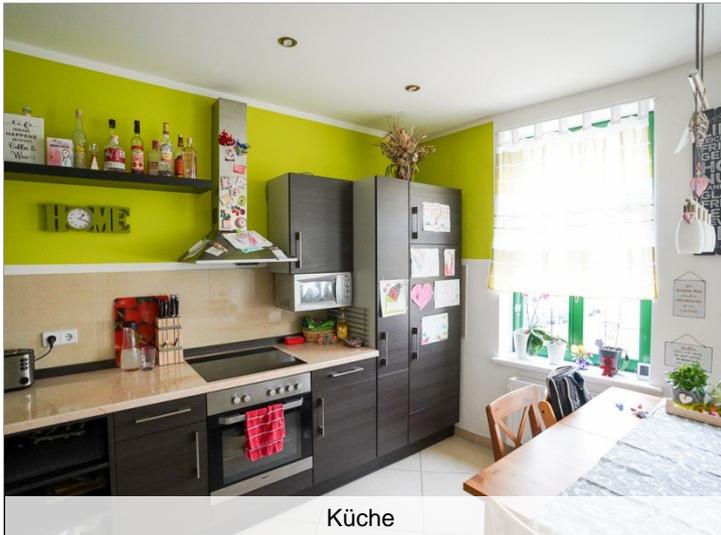
- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



Diele / Flur



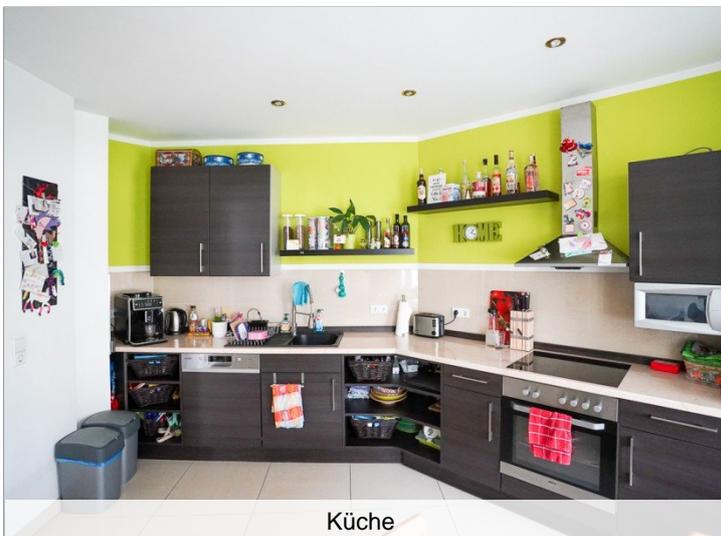
Küche



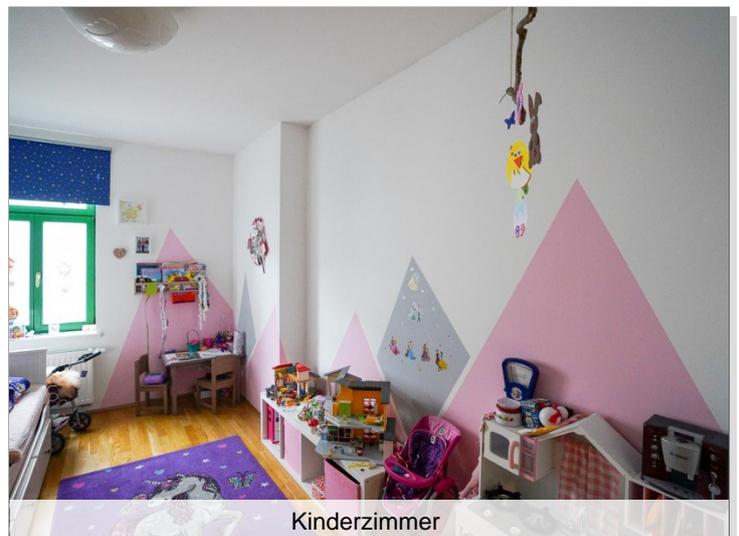
Küche



Wohnzimmer



Küche

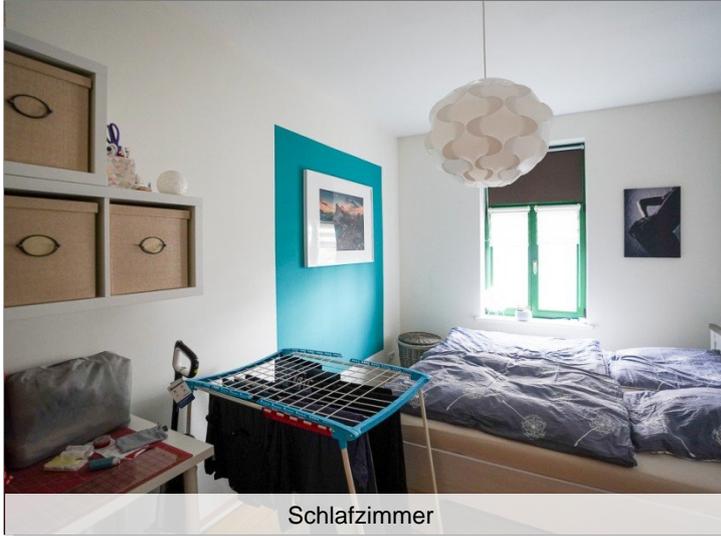


Kinderzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großschocher
- > 3 Zimmer

- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



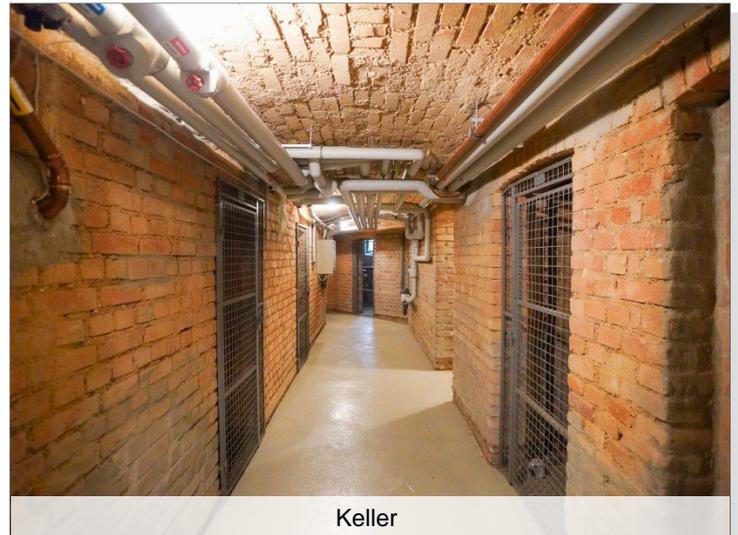
Schlafzimmer



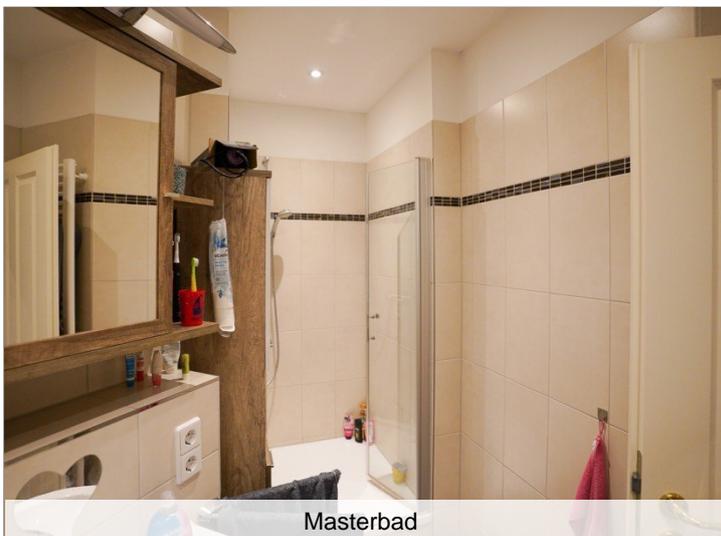
Masterbad



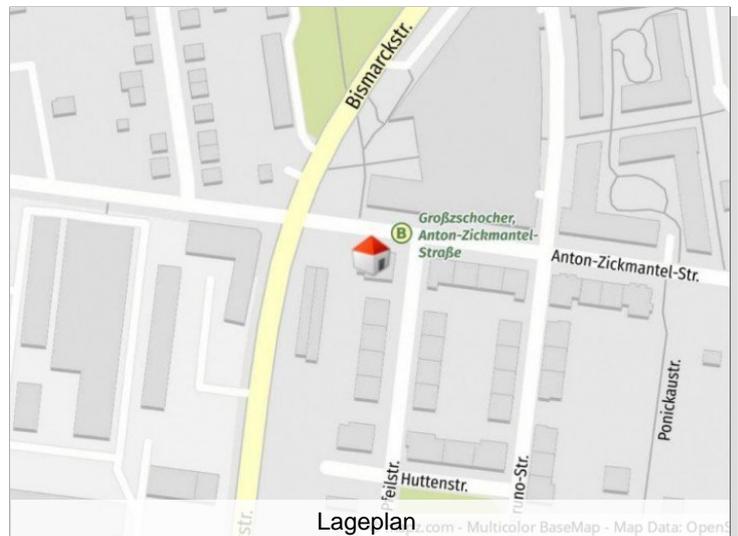
Blick v. Balkon



Keller



Masterbad



Lageplan

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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großschocher
- > 3 Zimmer

- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



Abstellkammer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großzschocher
- > 3 Zimmer

- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



3 D-Grundriss

LEGENDE

01 Flur	8,91 m ²
02 Bad	7,46 m ²
03 Küche	15,28 m ²
04 Wohnen	27,08 m ²
05 Balkon	2,63 m ²
06 Schlafen	13,65 m ²
07 Kind	13,44 m ²

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Großzschocher
- > 3 Zimmer

- > 88,45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1057



VILLA VON CARLOWITZ

Pfeilstraße 23
Leipzig-Großzschocher

1. OBERGESCHOSS RECHTS

Wohnheit 07
Wohnfläche 88,45 m²

Wohnen	: [Wohlfühlen]	27,08 m ²
Küche	: [Zubereiten]	15,28 m ²
Bad	: [Entspannen]	7,46 m ²
Flur	: [Ankommen]	8,91 m ²
Schlafen	: [Ausschlafen]	13,65 m ²
Kind	: [Lernen]	13,44 m ²
Balkon [5,26/2]	: [Relaxen]	2,63 m ²



