

EXPOSÉ

WOHNTRAUM REALISIEREN? - ATTRAKTIVE DHH INKL. GARAGE U. WUNDERSCHÖNEM GRUNDSTÜCK IN LPZ.-WAHREN



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 04159 Leipzig

Baujahr: 1926

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 118,22 m²

Nutzfläche (ca.): 63,29 m²

Grundstücksfläche (ca.): 750 m²

Kaufpreis pro m²: 2.858,23 €

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 337.900,-**

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

> Doppelhaushälfte
 > Leipzig
 > 4 Zimmer

> 118,22 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1366



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	04159 Leipzig, Finkensteig 10
Baujahr	1926
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	118,22 m ²
Nutzfläche (ca.)	63,29 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	750 m ²
Kaufpreis	337.900,- €
Kaufpreis pro m ²	2.858,23 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	96,62 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-06-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1926
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja

Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. Mwst. fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Objektbeschreibung:

Die sich im grünen Lage von Leipzig-Wahren befindende Doppelhaushälfte, mit einem großzügigen Gartenbereich sowie Nebengebäuden, bietet Ihnen die perfekte Wohlfühloase.

Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Flurbereich links zum Gäste-WC, geradezu in die Küche sowie in das großzügig geschnittene Wohnzimmer, welches einen zweiten Zugang in die angrenzende Küche gewährt. Vom Flurbereich kommen Sie über den Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss, welches Ihnen drei perfekt geschnittene Schlafzimmer, einen Abstellraum sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und WC bietet. Das Dachgeschoss mit seinen 2 Räumen erreichen Sie über den Treppenaufgang vom Tageslichtbad aus und können dieses als Abstellmöglichkeiten für diverse Utensilien nutzen. Vom Flurbereich im Erdgeschoss führt eine Treppe in den Kellerbereich, in welchem Sie ein Tageslichtbad inkl. Wanne und Dusche, einen Abstellraum sowie zwei weitere Räume vorfinden.

Vor und hinter dem Haus befindet sich der begrünte großzügige Gartenbereich, welcher mit einer Garage, einem Fahrradabstellraum sowie einer Terrassenfläche versehen ist.

Abgerundet ist dies eine Immobilie mit Potential und einem perfekten Wohlfühlfaktor für die ganze Familie.

Ausstattung:

- attraktive Doppelhaushälfte Baujahr 1926
- Natursteinsockel
- Dämmung am Haus wurde nachträglich vorgenommen
- Wohnfläche ca. 118,22 m²
- Grundstücksfläche ca. 750 qm
- 4 Räume, Küche, Gäste-WC (im EG) 2 Tageslichtbäder inkl. Dusche u. Wanne, WC/ Dusche u. WC (im Keller/ im 1.OG), 2 Abstellräume (Speisekammer in der Küche u. im 1.OG Flurbereich)
- Vollunterkellert - Keller mit Tageslichtbad inkl. Wanne u. Dusche, Abstellraum, Trockenraum u. Heizungsraum
- Dachgeschoss mit 2 Räumen (gedämmte Abstellflächen), 1 Raum mit Fenster (Fa. Velux)
- Terrasse im Gartenbereich
- Geräteschuppen am Haus anliegend
- Garage ca. 29 m²
- Fahrradabstellraum im Gartenbereich ca. 4,26 m² (neben der Garage)
- Gasheizung v. Fa. Vissmann Vitodens 200-W, B2HA, 17 kW - Jahr 2015
- Dacheindeckung m. Tondachziegeln (Modell Reformziegel Z 10, Farbe Edelkupfer - Jahr 2006
- Fenster doppelverglast Kunststoff (innen weiß/ außen braun) - Jahr 1995
- Außenjalousien per Fernbedienung im Wohnzimmer und restliche Räume mit Rollgurtbedienung
- 2 Schornsteine dadurch evtl. Kamin möglich (derzeit nicht vorhanden)

Lagebeschreibung:

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer gewachsenen Häusersiedlung im beliebten Stadtteil Leipzig-Wahren und kombiniert ideal die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen städtischen Annehmlichkeiten. Nur 7 km vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt, genießen Sie hier die Balance zwischen lebendiger Stadtnähe und entspannter Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den Verkehr ist hervorragend: In nur 1 km erreichen Sie die nächste Autobahnauffahrt, die Ihnen unkomplizierte Mobilität in alle Richtungen ermöglicht. Der tägliche Einkauf wird zum Kinderspiel mit Einkaufsmöglichkeiten, die lediglich 1,41 km entfernt liegen.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben. Ein Kindergarten befindet sich nur 1,38 km Entfernung, während die nächste Grundschule nur 1,25 km von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist. Auch weiterführende Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, wie beispielsweise das nächstgelegene Gymnasium in nur 2,1 km.

Diese Lage bietet somit sowohl Erholung als auch Aktivität, ideal für Familien und Berufstätige. Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Gegenden Leipzigs.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 96.62 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. 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

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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Hausansicht DHH inkl. Garage



vorderer Gartenbereich



Eingangs- u. Einfahrtsbereich



vorderer Gartenbereich m. Terrasse



Eingangsbereich hinten u. angrenzender Schuppen



vorderer Gartenbereich inkl. Geräteschuppen u. Garage

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Gartenbereich inkl. Hausansicht hinten



Eingangsbereich u. Flurbereich Bild 2



Gartenbereich hinten



Eingangsbereich u. Flurbereich



Gartenbereich hinten Bild 2



Küche EG

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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



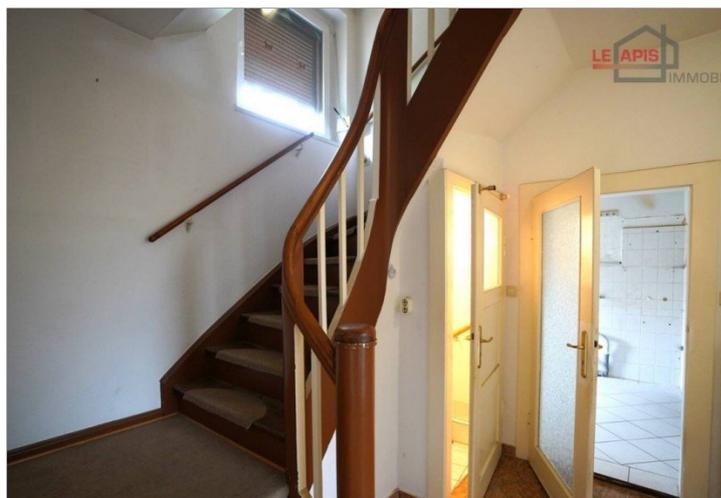
Küche EG Bild 2



WZ EG Bild 3



WZ EG



Treppenaufgang 1.OG



WZ EG Bild 2



Flurbereich 1.OG Bild 2

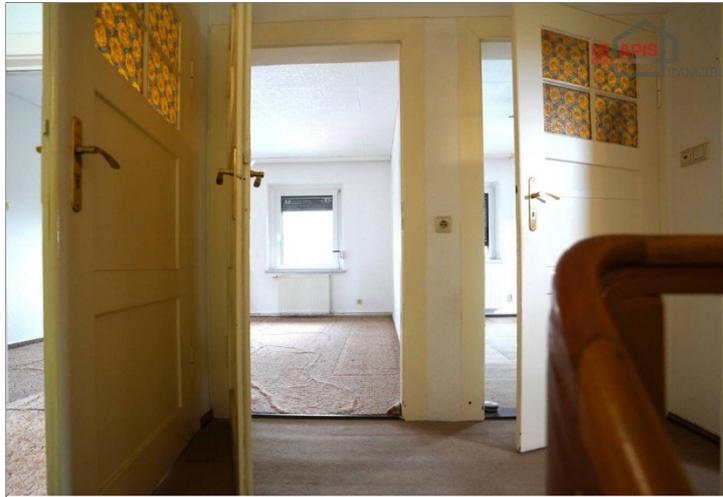
LE APIS Immobilien

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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Flurbereich 1.OG



SZ 2 1.OG



SZ 1 1.OG



SZ 2 1.OG Bild 2



SZ 1 1.OG Bild 2



SZ 3 1.OG

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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



SZ 3 1.OG Bild 3



Tageslichtbad 1.OG Bild 3



Tageslichtbad 1.OG



Treppenaufgang zum DG



Tageslichtbad 1.OG Bild 2



Raum 1 DG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Raum 1 DG Bild 2



Treppenabgang Kellerbereich



Raum 2 DG



Flurbereich Keller



Raum 2 DG Bild 2



Flurbereich Keller Bild 2

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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Tageslichtbad im Kellerbereich



Raum 1 Bild 2 Keller



Tageslichtbad m. Wanne u. Dusche im Kellerbereich Bild 2



Raum 2 Keller



Raum 1 Keller



Raum 2 Bild 2 Keller

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

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Heizung



Geräteschuppen im Gartenbereich



Schuppen neben Haus



Garage f. 2 PKW-Stellplätze hintereinander



Schuppen neben Haus Bild 2

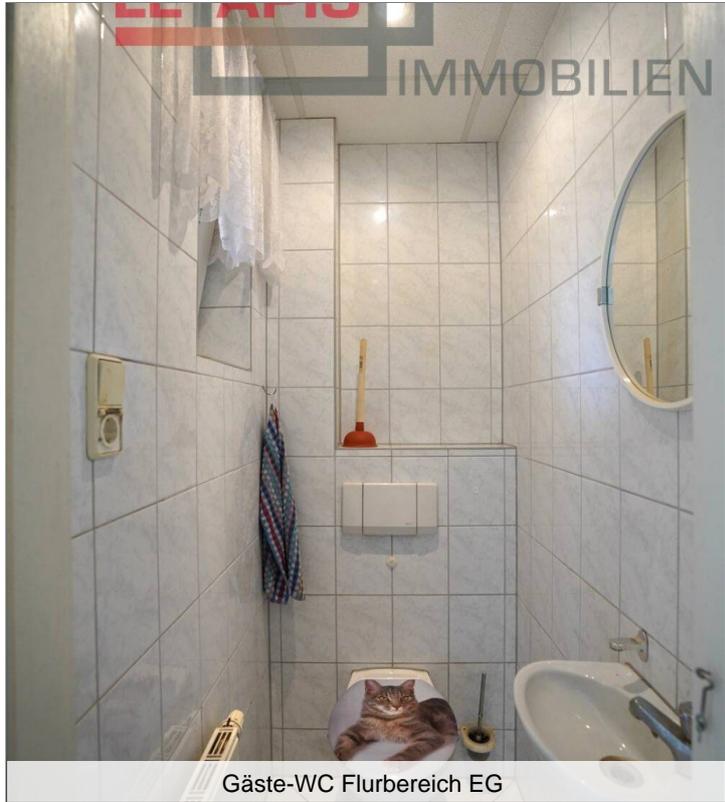


Geolizer Kartenausschnitt

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 118,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1366



Gäste-WC Flurbereich EG

