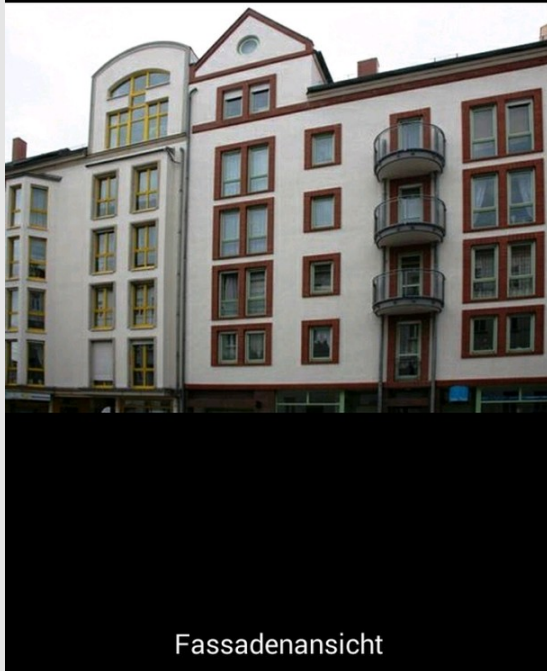


Exposé

Dachgeschosswohnung in Leipzig Schöne 3 Raum Maisonette in Gohlis



Fassadenansicht

Objekt-Nr. **OM-429383**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Zörner

04157 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	95,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	369 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und bietet damit eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

Zur Immobilie gehört eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen (Doppelparker-System). In den vergangenen Jahren wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an der Tiefgarage durchgeführt. Weitere Arbeiten sind geplant bzw. noch nicht vollständig abgeschlossen.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist der begrünte und gepflegte Innenhof. Dieser bietet mit seinem Sandkasten einen geschützten und attraktiven Aufenthaltsbereich – ideal für Familien mit Kindern.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen und zahlreiche attraktive Ausstattungsmerkmale.

Ein kleiner Balkon mit Südausrichtung schließt direkt an die Küche an und bietet einen schönen Blick in den begrünten Innenhof. Hier lässt sich im Sommer entspannt frühstücken oder der Feierabend in ruhiger Atmosphäre genießen.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer:

Auf der unteren Ebene befindet sich ein Bad en suite am Schlafzimmer mit Dusche. Auf der oberen Ebene steht ein weiteres Bad mit Badewanne und Fenster zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Komfort und Tageslicht.

Das großzügige, helle Wohnzimmer schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Gestaltung. Ein sogenanntes Rettungsfenster mit Austrittsmöglichkeit sorgt zusätzlich für Licht und eine offene Raumwirkung.

Ein weiteres Highlight: Die Installation eines Kamins ist grundsätzlich möglich, da ein Anschluss an den vorhandenen Schornstein realisierbar wäre (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung und technischer Prüfung).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und ruhigen Stadtteil Gohlis im Norden von Leipzig. Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – unter anderem ein Konsum-Markt – sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 50 Meter). Auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie ein Krankenhaus sind schnell und bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in etwa einer Minute fußläufig erreichbar. Zudem laden mehrere kleine Parks und Grünanlagen in der Umgebung zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Leipziger Innenstadt ist in rund zehn Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn ist günstig, sodass eine schnelle Verbindung in das Umland und zu regionalen Zielen gewährleistet ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude 

gemäß den §§ 16 ff. der Energieausweisverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

02.02.2030 880 SN-2020-003060848
Gültig bis Objektnummer Registriernummer¹
ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Mittelhaus
Gebäudetyp
Etka-André-Str. 29 ; 04157 Leipzig
Adresse

Gebäudedetail
1995
Baujahr Gebäude²
1995
Baujahr Wärmeerzeuger^{3,4}
12
Anzahl Wohnungen
1.078,96 m² nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Gebäudenutzfläche (A_W)

Strom
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser⁵
keine keine
Art der erneuerbaren Energien Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises
 Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudedetail. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

03.02.2020 
Datum, Unterschrift des Ausstellers

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Blick von Küche zum Flur und S

Exposé - Galerie



Eingang große Wohnküche

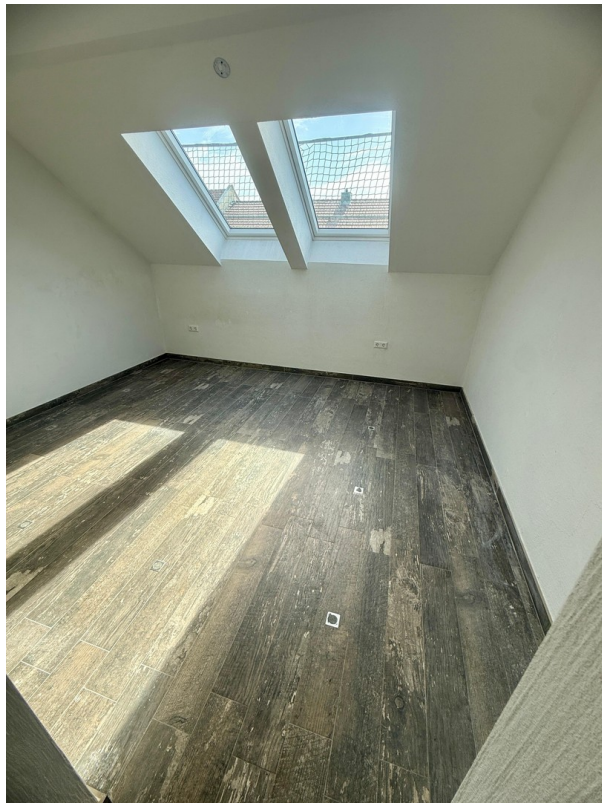


Blick vom Balkon in die Küche

Exposé - Galerie



Blick in Innenhof vom Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Blick zum Bad



Bad unten am Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick ins große Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Exposé - Galerie



Kleiner Erker



Blick ins Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Whnzblick in Richtung Aufgang



Exposé - Galerie



Rettungsfenster

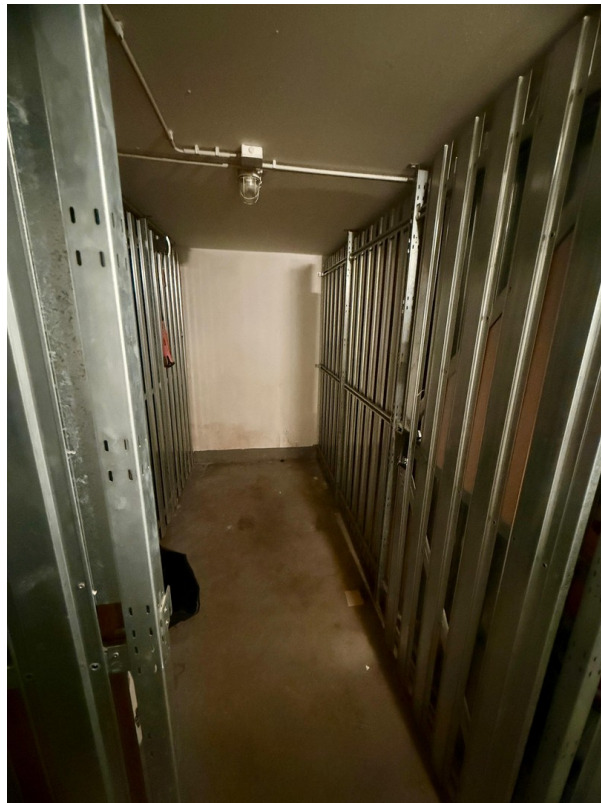


Bad oben

Exposé - Galerie



Kleine Kammer



Kleiner trockener Keller

Exposé - Galerie



Stellplatz Doppelparker



Ein/ Ausfahrt Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

