

Exposé

Einfamilienhaus in Leipzig

**Charmantes EFH in Leipzig Böhlitz-Ehrenberg sofort
bezugsfertig mit Garten Kamin Top-Anbindung**



Objekt-Nr. OM-445867

Einfamilienhaus

Verkauf: **482.000 €**

04178 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	480,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	136,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Kamin & sofort bezugsfertig – Wohnen nahe Auenwald in Leipzig Böhlitz-Ehrenberg

Ihr neues Zuhause im Grünen

Dieses liebevoll modernisierte, freistehende Einfamilienhaus (Baujahr 1935, ca. 100 m² Wohnfläche) verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Leipziger Innenstadt.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der sonnigen Terrasse, gemütliche Abende am Kamin und die unmittelbare Nähe zum idyllischen Auenwald – einem der schönsten Naherholungsgebiete Leipzigs.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne Renovierungsaufwand kurzfristig bezugsfertig.

Ideal für Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Charme, Garten und individuellem Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Highlights auf einen Blick

- freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise
 - sofort bezugsfertig – kein Renovierungsstau
 - ruhige, grüne Wohnlage
 - großer, gepflegter Garten mit Terrasse & Pavillon
 - Kaminofen für gemütliche Wohnatmosphäre
 - moderne Einbauküche mit Markengeräten inklusive
 - Glasfaseranschluss vorhanden
 - voll unterkellert mit vielseitiger Nutzfläche
 - Carport sowie Fahrrad- und Geräteschuppen
 - hervorragende Anbindung (A9, A14, Flughafen Leipzig/Halle)
-

Lage – Natur & Stadt perfekt kombiniert

Das Haus liegt im beliebten Leipziger Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg – einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage am westlichen Stadtrand.

Hier genießen Sie eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit:

- nur wenige Gehminuten zum weitläufigen Auenwald
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte in direkter Umgebung
- sehr gute Anbindung an Straßenbahn und Bus
- schnelle Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt sowie der Autobahnen und Flughafen

Eine Lage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt.

Grundstück & Außenbereich

- ca. 480 m² Grundstück
- sonnige Terrasse (ca. 16 m²)
- zusätzlicher Sitzbereich mit Pavillon
- gepflegter Garten mit Obstbäumen und Beeten
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Carport sowie Fahrrad- und Geräteschuppen

Ein idealer Ort für Erholung, Gartenliebhaber und entspannte Sommerabende im eigenen Grün.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 56 m²):

- großzügiges Wohnzimmer
- offener Koch- und Essbereich
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Flur mit Treppe

Dachgeschoss (ca. 32 m²):

- Schlafzimmer mit Ankleide
- Kinderzimmer
- Vorraum mit Zugang zum Spitzboden

Kellergeschoss (zusätzliche Nutzfläche):

- Bad mit Wanne & Dusche
- Hobbyraum
- Abstellräume
- Heizraum

Ausstattung (Auszug)

- Gas-Brennwertkessel (2011)
- Fußbodentemperierung in Bad & Gäste-WC
- Kaminofen
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Rollläden (gedämmt, Aluminium)
- Glasfaser- und Internetanschluss
- PV-Balkonkraftwerk

- Laminat- und Fliesenböden
- Waschmaschinenanschluss im Keller und EG

Energie

- Energieeffizienzklasse: D
- Endenergieverbrauch: ca. 115 kWh/m²*a

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Bitte senden Sie uns eine kurze Vorstellung sowie Ihre vollständigen Kontaktdaten – wir melden uns zeitnah bei Ihnen.

Die Vermarktung erfolgt privat, auf Wunsch wäre die Abwicklung auch über von einen uns bekannten Makler möglich.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Carport mit Fahrradschuppen



Terrasse

Exposé - Galerie



Sitzbereich mit Pavillon



Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Treppe vom EG ins DG

Exposé - Galerie



Abstell-, Speisekammer EG



Wohnzimmer EG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Ansicht 2



Wohnzimmer EG Ansicht 3

Exposé - Galerie



Wohnküche EG m. Kamin Ansicht 1



Wohnküche EG m. EBK Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnküche EG m. EBK Ansicht 3



Gäste-WC EG Ansicht 1



Gäste-WC EG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Flur mit Zugang Spitzboden DG



Schlafzimmer DG Ansicht 1

Exposé - Galerie



SZ mit Ankleide DG Ansicht 2



SZ mit Ankleide DG Ansicht 3

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG Ansicht 1



Kinderzimmer DG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Flur KG



Bad KG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Bad KG Ansicht 2



Heizraum KG

Exposé - Galerie



Hobbyraum KG



Vorratsraum KG



Vorkeller KG

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

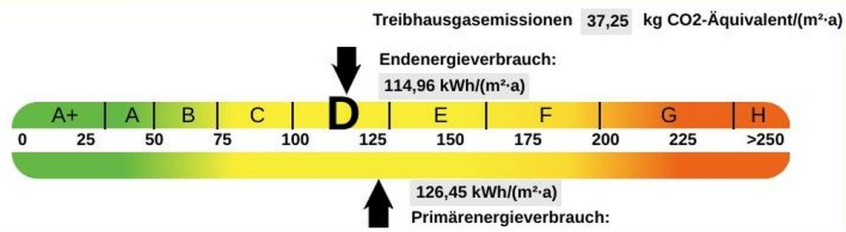
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2026-006248144

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

114,96 kWh/(m²·a)

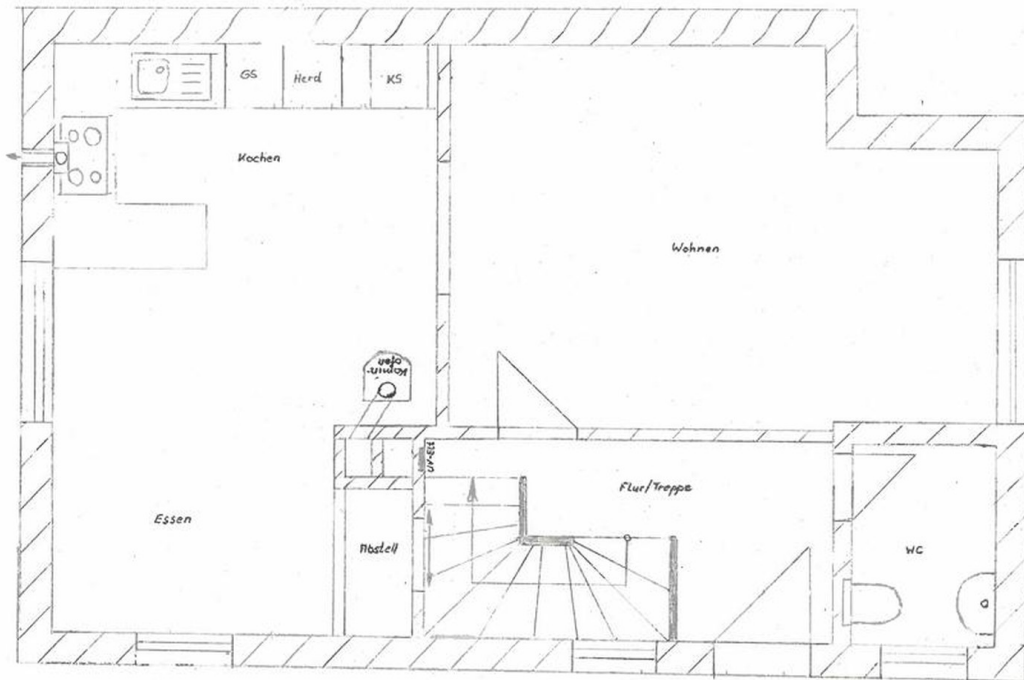
Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2023	12.2023	Erdgas	1,10	16.510,00	3.350,08	13.159,92	1,23
01.2024	12.2024	Erdgas	1,10	13.670,00	3.350,08	10.319,92	1,28
01.2025	12.2025	Erdgas	1,10	13.530,00	3.350,08	10.179,92	1,14

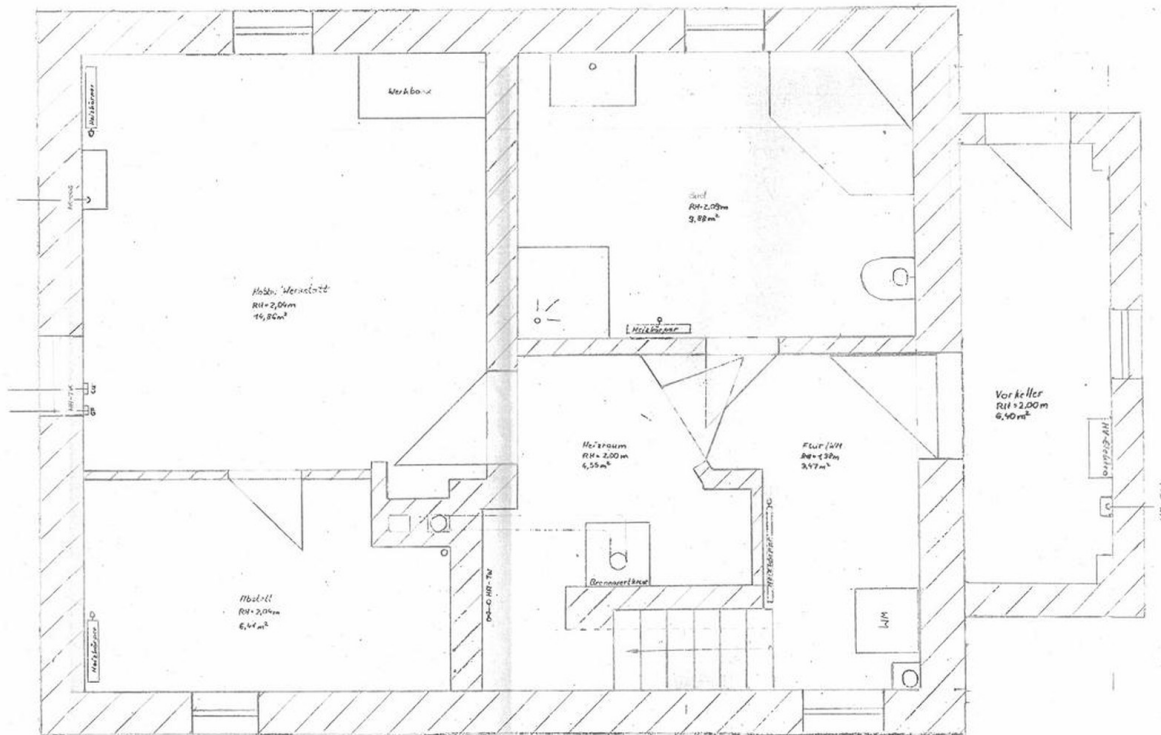
weitere Einträge in Anlage

Energieverbrauchsausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss KG