

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

Provisionsfrei - 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 kleine 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
- Photovoltaik-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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche EG m.Kamin Ansicht 1

Exposé - Galerie



Wohnküche EG m. EBK Ansicht 2



Wohnküche EG m. EBK Ansicht 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Ansicht 1



Wohnzimmer EG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Ansicht 3



Eingangsbereich EG



Gäste-WC EG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG Ansicht 2



Abstell-, Speisekammer EG

Exposé - Galerie



Treppe vom EG ins 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 mit Zugang Spitzboden DG



Spitzboden Westseite

Exposé - Galerie



Spitzboden Ostseite



Flur KG



Bad KG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Bad KG Ansicht 2



Heizraum KG

Exposé - Galerie



Hobbyraum KG



Vorratsraum KG



Vorkeller KG

Exposé - Galerie



Hausansicht 2



Carport mit Fahrradschuppen

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie

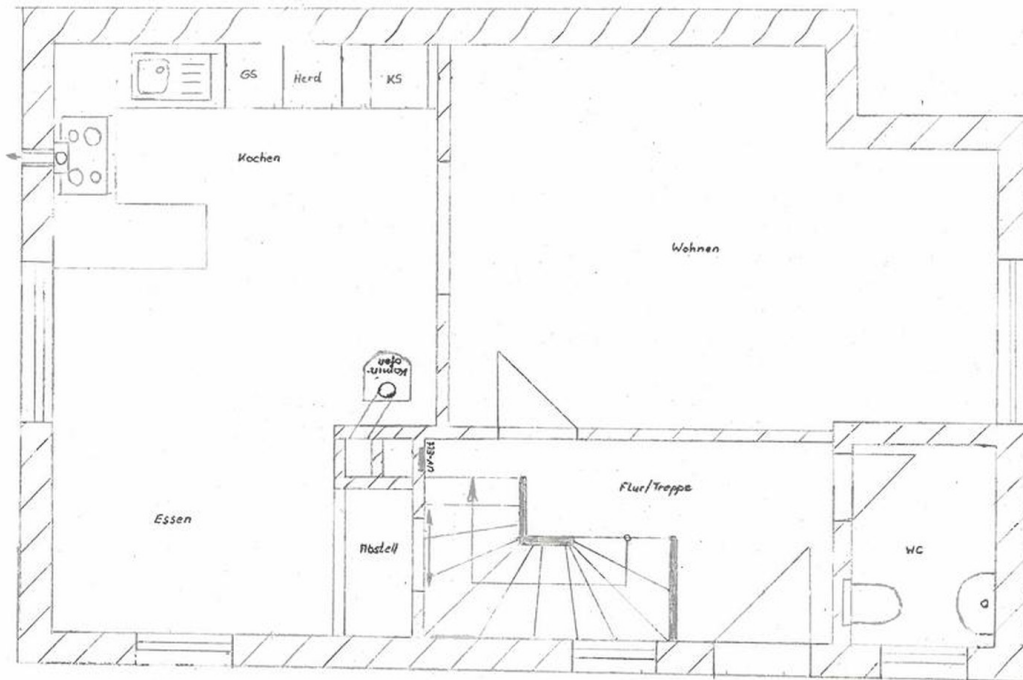


Sitzbereich mit Pavillon

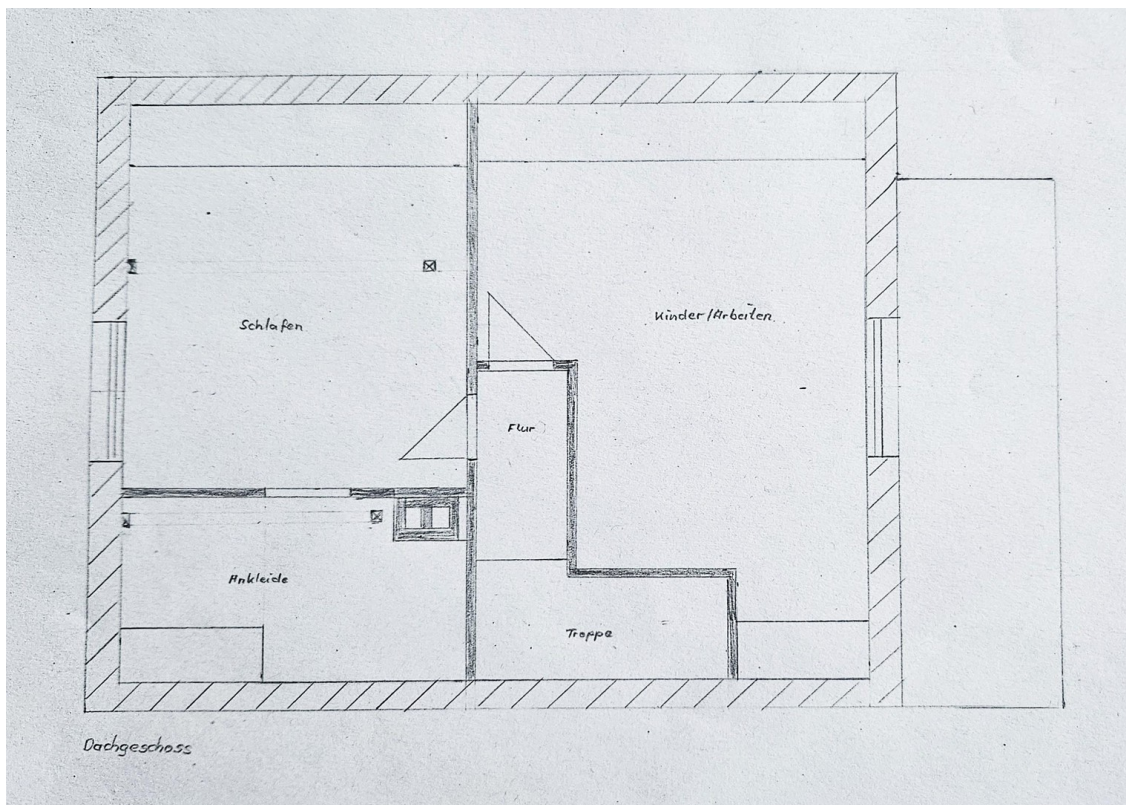


Ansicht 1970

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 01.03.2036

Registriernummer: SN-2026-006248144

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Goetheplatz 7 04178 Leipzig		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1935		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2013		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	139 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 02.03.2026

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

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

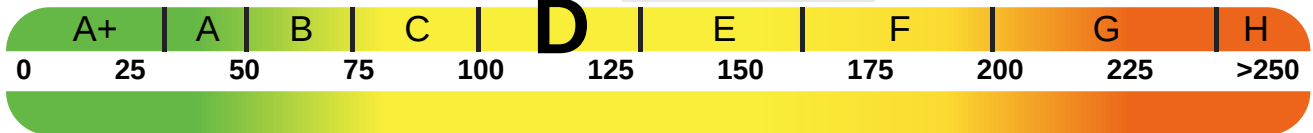
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 37,25 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

114,96 kWh/(m²·a)



126,45 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

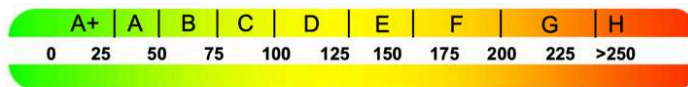
114,96 kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2026-006248144

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Boden gegen Erdreich	Dämmung der Bodenplatte. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m ² K.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer: SN-2026-006248144

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises