

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG + EUTRITZSCH + 2 RAUM + 3. OBERGESCHOSS + AB SOFORT



ECKDATEN

- Objektart: Etagenwohnung
- Adresse: 04129 Leipzig
- Baujahr: 1936
- Zimmerzahl: 2
- Wohnfläche (ca.): 46,62 m²
- Nebenkosten (ca.): 160,- €
- Warmmiete (ca.): 850,- €
- Etage: 3
- Anzahl Etagen: 4

**Kaltmiete
€ 690,-**

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer

> 46,62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19636



Objekteckdaten:

| | |
|--|--|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 04129 Leipzig - Eutritzsch, Anhalter Straße 24 |
| Baujahr | 1936 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 46,62 m ² |
| Kaltmiete | 690,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 160,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 850,- € |
| Kaution | 3 Kaltmieten |
| Etage | 3 |
| Anzahl Etagen | 4 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Kraft-Wärme-Kopplung fossil |
| Energieverbrauchskennwert | 80,10 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2028-04-23 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 1936 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Heizung | Zentralheizung |
| Haustiere | ja |
| Ausstattung | GEHOBEN |
| Alt- / Neubau | Altbau |
| Zustand | teil / vollsaniert |
| bezugsfrei ab | sofort |

Objektbeschreibung:

Erstbezug nach Sanierung: 2 Raum Wohnung im 3. Obergeschoss:

Die schicke Wohnung überzeugt durch einen klaren, zeitgemäßen Grundriss. Ein moderner Vinylboden sorgt in allen Wohnräumen für ein einheitliches und pflegeleichtes Erscheinungsbild.

Das Tageslichtbad ist mit Fenster und einer Dusche ausgestattet. Die

Waschmaschine findet in der Abstellkammer in der Wohnung platz. Wände und Decken sind glatt verputzt bzw. verspachtelt, die Elektroinstallation ist zeitgemäß mit ausreichend Steckdosen ausgeführt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Die Lage ist ruhig und wohnlich geprägt.

Ausstattung:

Frei ab sofort: 2 Raum Wohnung, 3. Obergeschoss, Erstbezug nach Sanierung, Tageslichtbad mit Dusche, moderner Fußboden in Holzoptik, Abstellkammer am Schlafzimmer, Keller, Hausmeisterservice und vieles mehr.

Lagebeschreibung:

Die Anhalter Straße befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Leipzig. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, urbanes Wohnklima. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und gastronomische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut, sodass sowohl die Leipziger Innenstadt als auch weitere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar sind. Grün- und Erholungsflächen befinden sich ebenfalls in der Umgebung und ergänzen die Wohnqualität. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, städtischer Infrastruktur und guter Erreichbarkeit. PARKplätze sind vor dem Haus kostenfrei verfügbar.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Die Immobilienmakler in Leipzig !

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!
TELEFON 0341 2122212

Unter dieser Nummer erreichen Sie unser kompetentes Maklerteam. Wir versuchen einen Termin nach Ihren Wünschen zu realisieren.

Unser komplettes Angebot an Wohnungen und Häusern zur Miete oder zum Kauf erhalten Sie auf www.immaxi.de

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermittlung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 46,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19636



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Wohnzimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Küche

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Badezimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Schlafzimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Abstellkammer-mit-Waschmaschinenanschluss

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



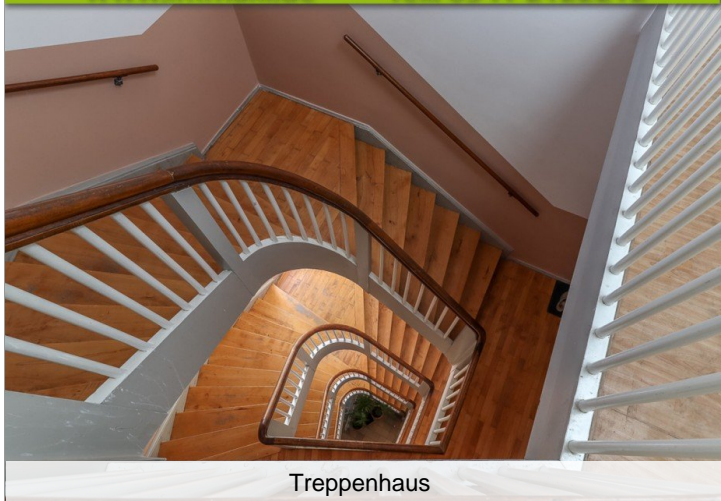
Wohnzimmer-(2)

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 46,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19636



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212

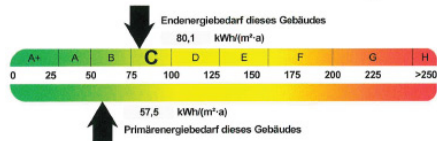


Treppenhaus

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² SN-2018-001833292 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 17,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 57,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 66,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁵

Ist-Wert 0,62 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18500

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

80,1 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

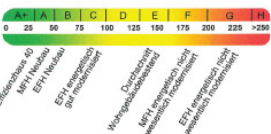
Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen

Energieausweis ⁷ $\frac{\text{Endenergiebedarf}}{\text{Wohnfläche des Gebäudes}}$

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 46,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19636

