

## ERSTBEZUG NACH SANIERUNG + EUTRITZSCH + 3 RAUM MIT LOGGIA + AB SOFORT



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04129 Leipzig  
Baujahr: 1936  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 68,09 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 240,- €  
Warmmiete (ca.): 1.230,- €  
Etage: 3  
Anzahl Etagen: 4

**Kaltmiete  
€ 990,-**

> Etagenwohnung  
> Leipzig  
> 3 Zimmer

> 68,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 19646



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04129 Leipzig - Eutritzsch, Anhalter Straße 24a
Baujahr	1936
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	68,09 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	990,- €
Nebenkosten (ca.)	240,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.230,- €
Kaution	3 Kaltmieten
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Kraft-Wärme-Kopplung fossil
Energieverbrauchskennwert	80,10 kWh / (m <sup>2</sup> *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
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

Erstbezug nach Sanierung: 3-Raum Wohnung im 3.Obergeschoss mit Loggia:

Die neu sanierte 3 Zimmer Wohnung überzeugt durch einen klaren, zeitgemäßen Grundriss mit 3 Räumen, einer großen Küche und einem modernen Tageslichtbad mit Badewanne. Ein moderner Vinylboden sorgt in allen Wohnräumen für ein einheitliches und pflegeleichtes Erscheinungsbild.

Das Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. Von der Küche erhält man Zugang zur Loggia, die Richtung Innenhof ausgerichtet ist. 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: 3-Raum Wohnung, 3.OG - kein Aufzug, Erstbezug nach Sanierung, Tageslichtbad mit Wanne, moderner Fußboden in Holzoptik, Loggia, 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](http://www.immaxi.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 68,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19646



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

## Objektbilder:

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Badezimmer

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Flur

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Küche-mit-Loggia

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Zimmer

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Zimmer-2

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 68,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19646



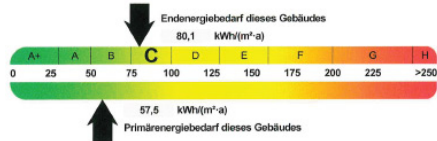
www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Zimmer-3

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer <sup>2</sup> SN-2018-001833292 2

### Energiebedarf CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 17,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup> Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 57,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 66,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>5</sup>: Ist-Wert 0,62 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup>·K)  Verfahren nach DIN V 18500

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 80,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:  Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

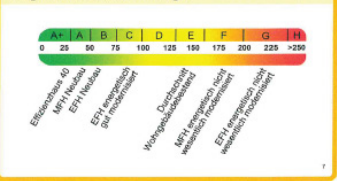
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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/(m<sup>2</sup>·a)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieinsparverordnung 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 Energiebedarf.

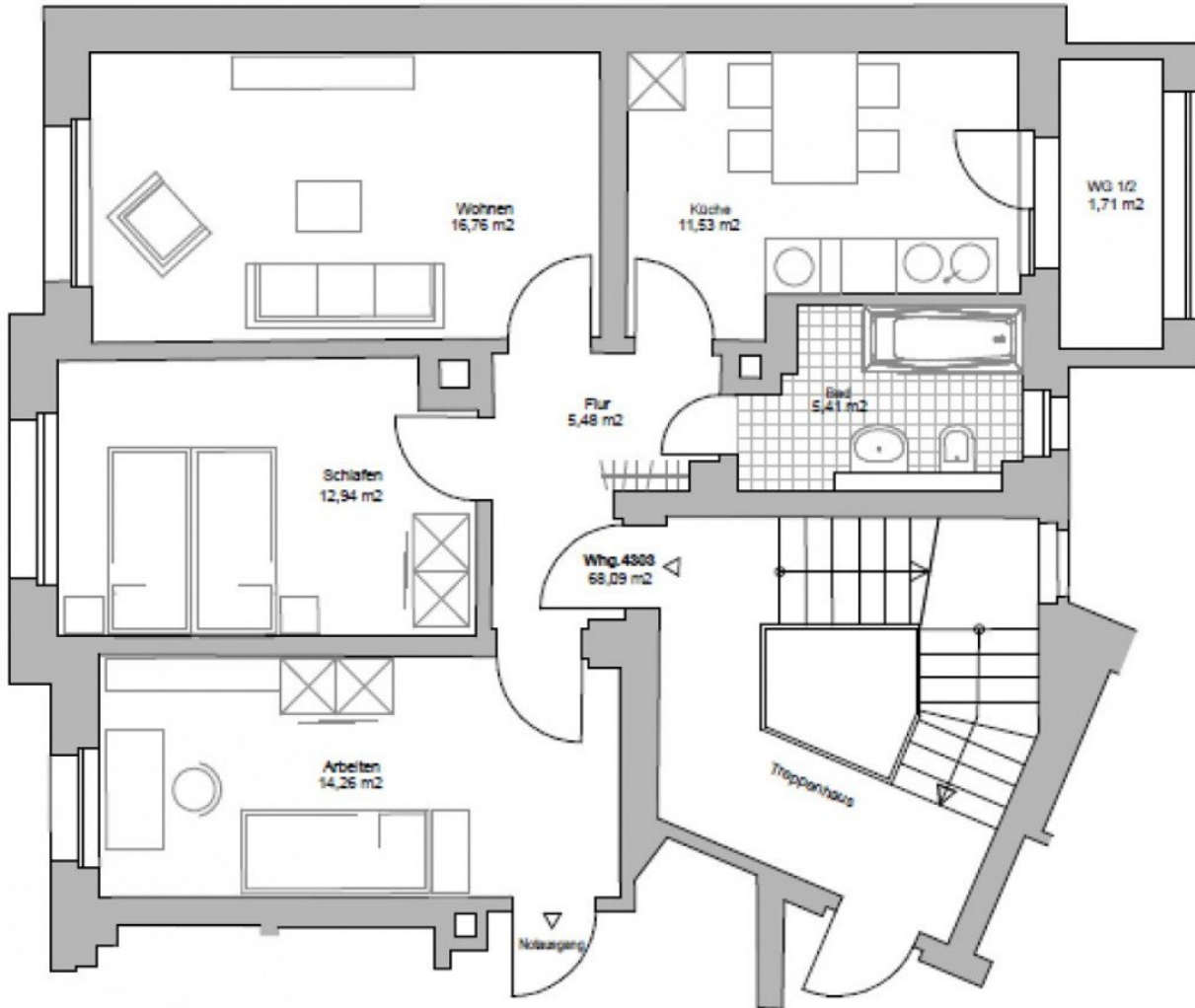
<sup>2</sup> Registriernummer des Gebäudes  
<sup>3</sup> in m<sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes  
<sup>4</sup> in m<sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes  
<sup>5</sup> in m<sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes  
<sup>6</sup> in m<sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes

Energieausweis

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 68,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19646



Wohnfläche = 68,09 m<sup>2</sup>

Die Flächen stellen keine Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietsache dar.  
**Möbliervorschläge sind nicht Bestandteil des Angebotes.**

Anhalterstr. 24a, 04129 Leipzig, 3. OG rechts, Whg. 4303  
Grundriss

