

# KURZEXPOSÉ



Objekt »Am Wiesengrund 7«  
04207 Leipzig-Lausen

Doppelhaushälfte im Wohnpark am Lausener Bogen.

## Ihr Ansprechpartner vor Ort:

IMC Immobilien Management & Consult GmbH

Herr Mike Froß

Zschochersche Straße 48 b  
04229 Leipzig

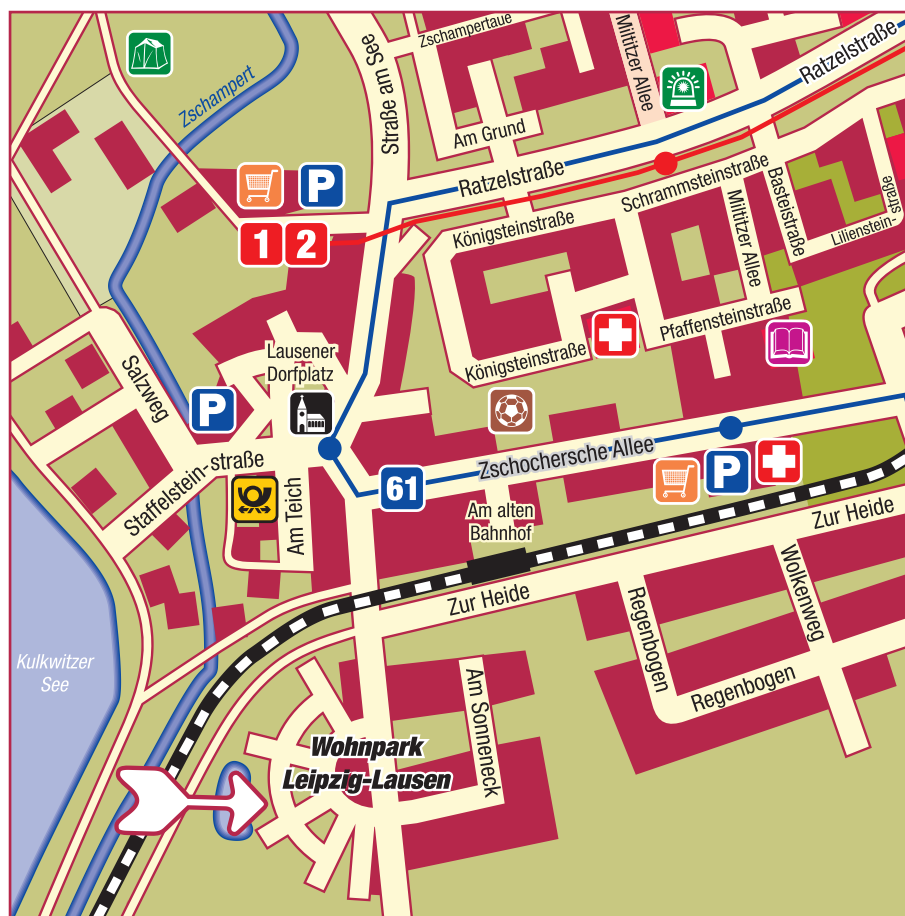
Telefon: 0341/4853400

Telefax: 0341/4853422

e-Mail: [info@imc-leipzig.de](mailto:info@imc-leipzig.de)

Internet: [www.imc-leipzig.de](http://www.imc-leipzig.de)

## STANDORTBESCHREIBUNG



Der Stadtteil Lausen befindet sich im Westen der Stadt Leipzig. Mit dem 01.01.1995 wurde die Gemeinde Lausen in die Stadt Leipzig eingemeindet. Seitdem gehört das ehemalige Gemeindegebiet zum Ortsteil »Lausen Grüna« im Stadtbezirk West.

Die unmittelbare Lage am Naherholungsgebiet »Kulkwitzer See« mit Freibad, Segel- und Tauchklub, Wasserskianlage und Gastronomie bietet einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert.

Durch die gute Anbindung an das Nahverkehrsnetz der Stadt gelangt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in die Leipziger City. Die Autobahnanbindungen zur A 38 bzw. A 9 befinden sich in nur 3 bzw. 7 km Entfernung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind am Standort vorhanden. Ebenfalls ist der Bereich sehr gut mit Schulen und Kindertageseinrichtungen versorgt. Das in Lausen befindliche medizinische Zentrum stellt die ärztliche Versorgung des Gebietes sicher.

# IMPRESSIONEN AUS DEM WOHNPAK





## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Verkaufsobjekt wurde 1996 als Doppelhaushälfte in massiver Bauweise mit Vollkeller errichtet. Das Haus besitzt ein großzügiges Erd- und Obergeschoss sowie ein bereits vollständig ausgebautes Dachgeschoss. Das Verkaufsobjekt ist sehr gepflegt und auch äußerlich mit Terrasse, Balkon im 1. Obergeschoss und großzügigen Verglasungen ein Schmuckstück. Das Grundstück ist mit einem Zaun bzw. mit sehr schönen Bepflanzungen eingefriedet.

Das Erdgeschoss des Hauses verfügt neben dem zirka 30 Quadratmeter großen Wohnzimmer über eine große Küche inkl. Einbauküche sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer ist der Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Terrasse und zum Garten gegeben. Der Treppenaufgang des Hauses wurde in den Wohnbereich integriert. Über diese Treppe gelangt man in das Kellergeschoss sowie in die Obergeschosse.

Im 1. Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer sowie ein geschmackvolles Wannenbad. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss ist zusätzlich zu den 2 Zimmern mit einem ebenfalls geschmackvollen Duschbad mit WC ausgestattet. Im Kellerbereich befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit den Hausanschlüssen. Weiterhin sind hier ein Hobbyraum und ein großzügiger Lageraum eingerichtet. Über die vorhandenen Lichtschächte werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt.

Für die gute Ausstattung des Verkaufsobjektes sprechen u. a. Außenjalousien im Erdgeschoss, raumhoch geflieste Bäder, gefliester Küchen- und Flurfußboden, Treppe mit Massivholzstufen, gepflasterte Terrasse u.v.m.

Die Wohnräume sind mit Teppichbelägen ausgestattet, die allerdings alterstypische Gebrauchsspuren aufweisen. Der Garten des Hauses wurde mit verschiedenen Blüh- und immergrünen Pflanzen sowie viel Wiese angelegt. Der Platz neben dem Erker ist beidseitig als Abstellraum genutzt. Zum Verkaufsobjekt gehört weiterhin ein großer Garagenstellplatz.

Die ausgezeichnete Lage am Rande einer gewachsenen und sehr gepflegten Siedlung, gepaart mit einem unverbaubaren freien Blick zum Ufer des Kulkwitzer Sees, sprechen für einen besonderen Standort des Objektes und garantieren einen sehr seltenen und hohen Wohnwert.

# ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

**Objekt:**

Doppelhaushälfte mit Garagenstellplatz

**Grundstück:**

287 m<sup>2</sup>

**Eigentum:**

Eigentumsverhältnisse geklärt; Privateigentum

**Verkaufspreis:**

192.000,00 €

**Courtage:**

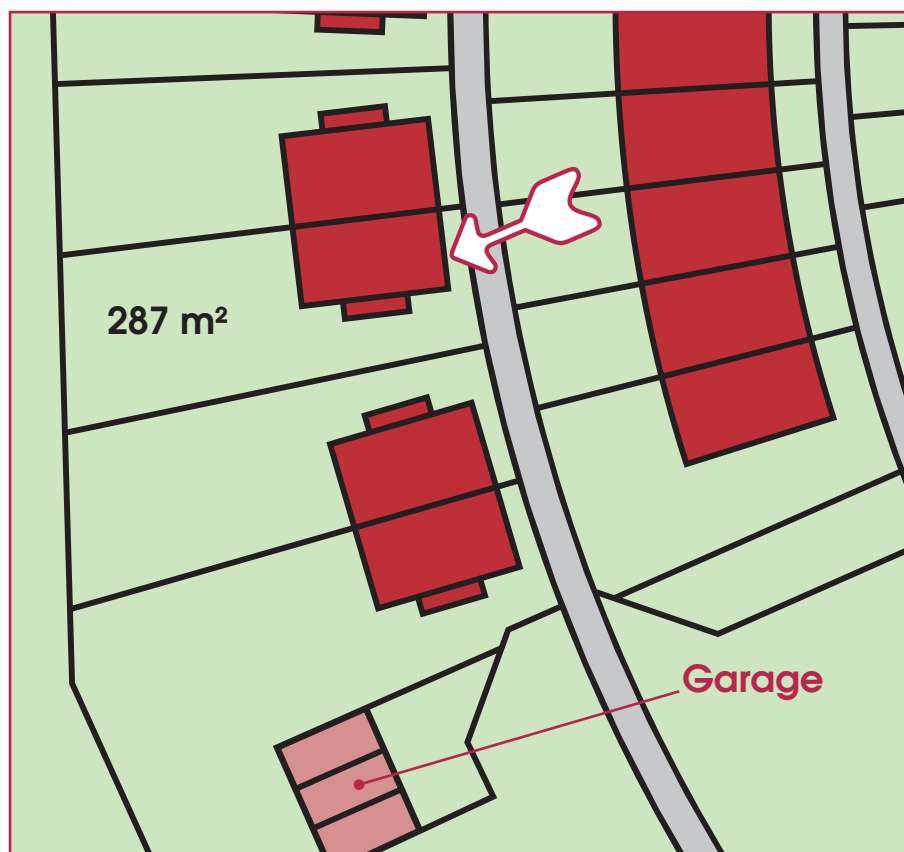
Der Verkauf erfolgt courtagefrei

**Hinweis für unsere Kunden:**

Das Objekt ist derzeit noch vermietet. Der Jahresnettomiettertrag beläuft sich auf 9.000,00 Euro.

Alle Angaben beruhen auf uns übergebenen Informationen und Unterlagen, für deren Richtigkeit keine Gewähr und Haftung übernommen wird. Wir empfehlen in jedem Fall eine eigene Objektprüfung.

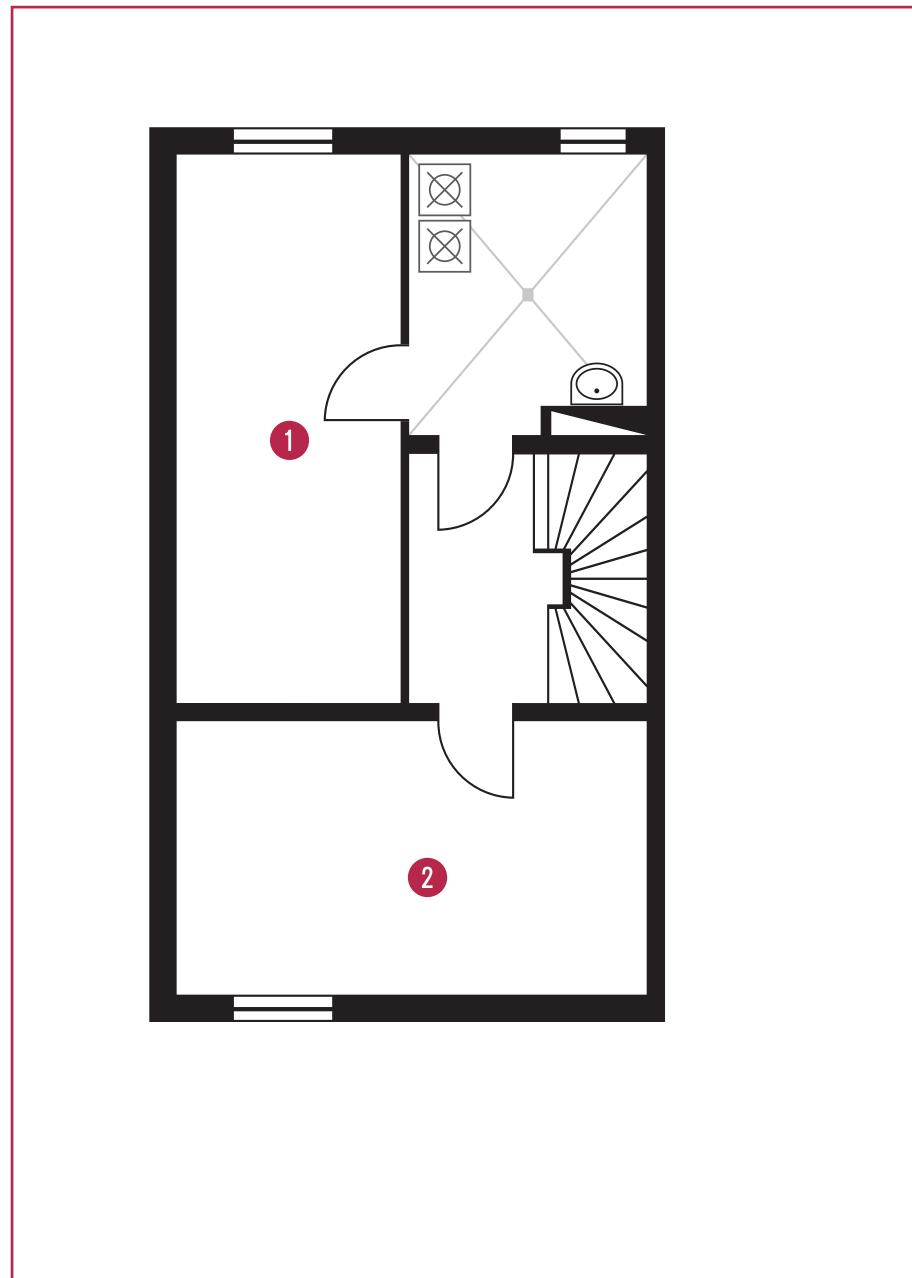
## DAS GRUNDSTÜCK



# KELLER

## Flächenaufteilung

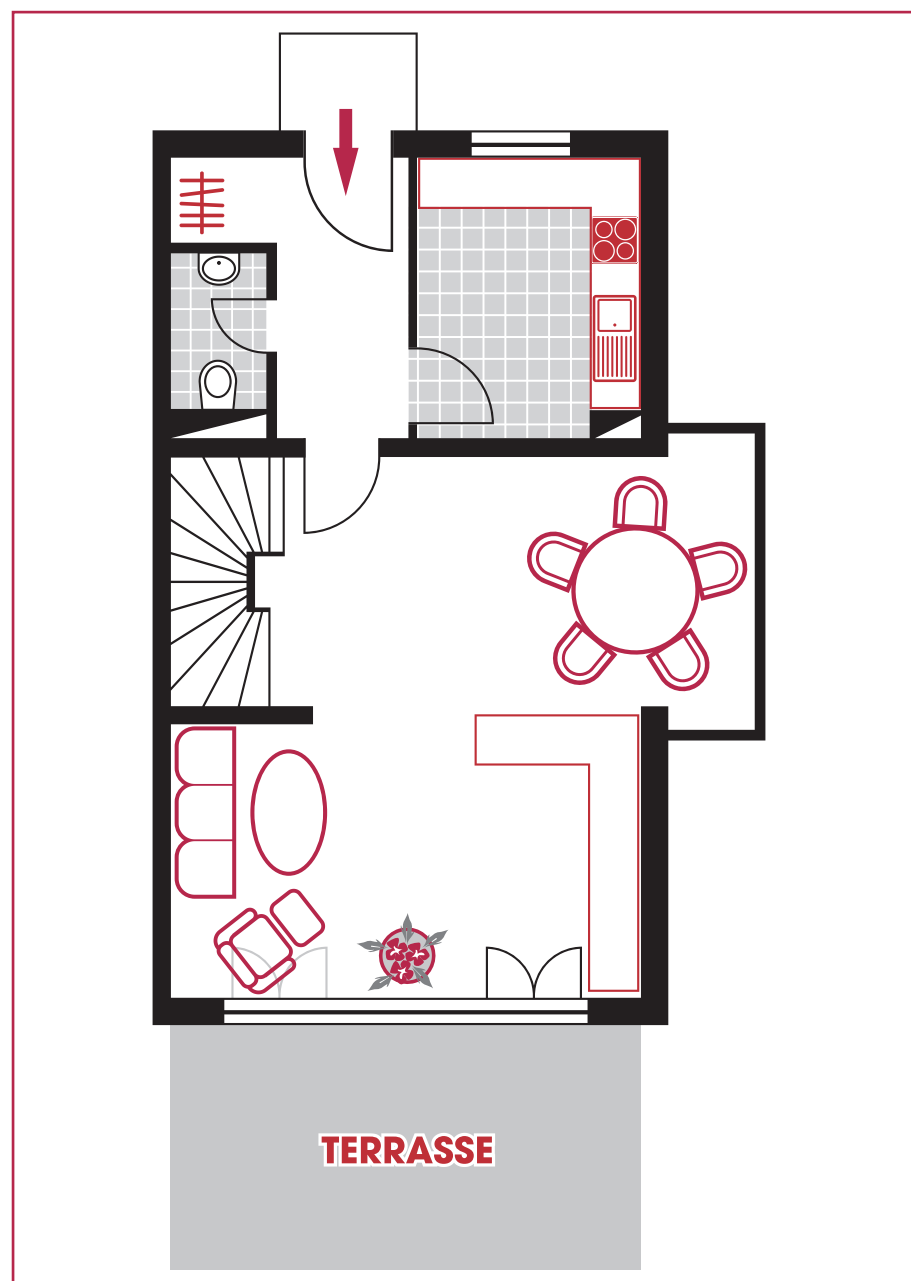
Heizungskeller:	7,04 m <sup>2</sup>
Kellerraum 1	12,11 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	13,69 m <sup>2</sup>
Treppenflur	4,19 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>KG Gesamt:</b>	<b>37,03 m<sup>2</sup></b>



# ERDGESCHOSS

## Flächenaufteilung

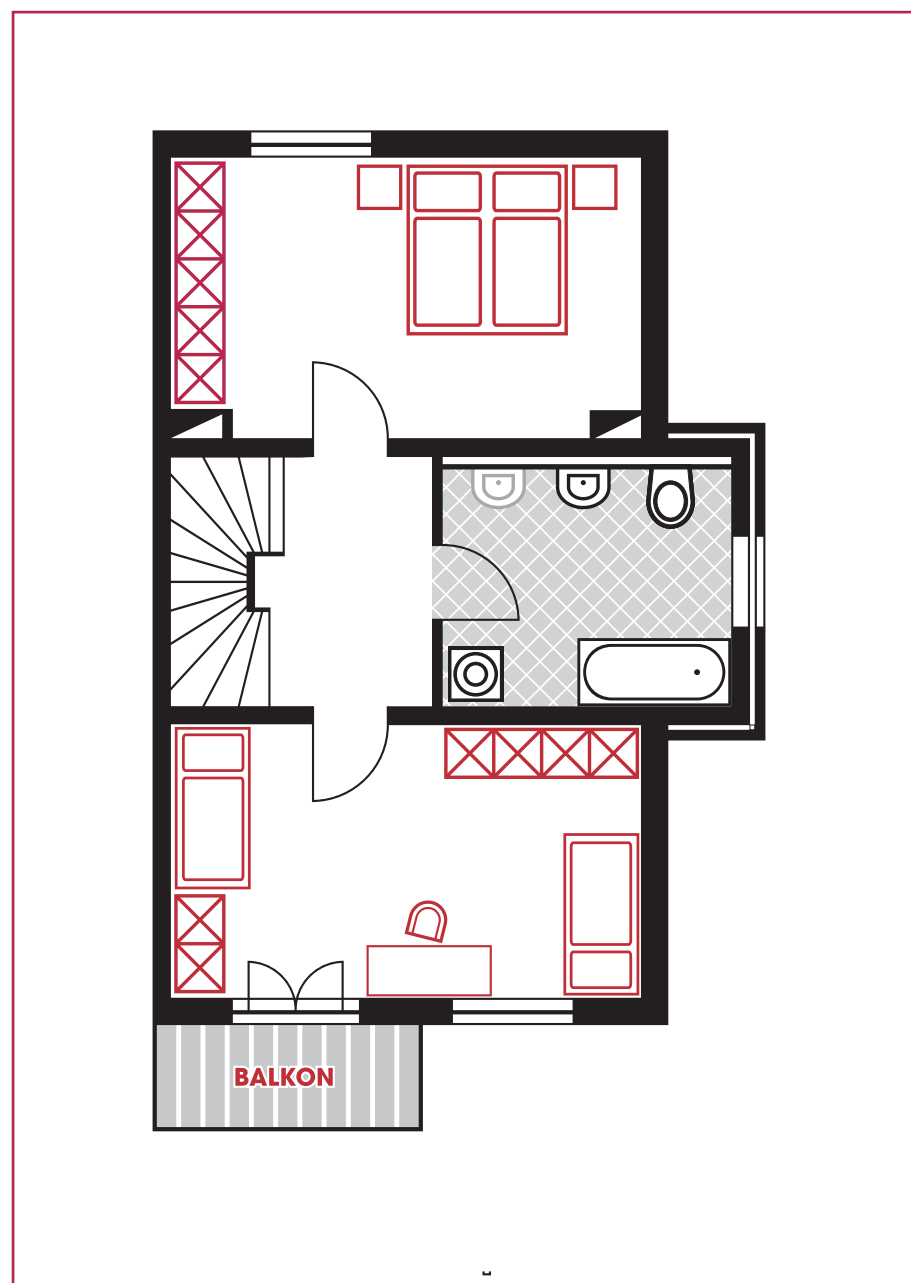
Wohnzimmer	26,32 m <sup>2</sup>
Küche	6,00 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Flur	4,73 m <sup>2</sup>
<hr/>	
EG Gesamt:	38,71 m <sup>2</sup>



# 1. ETAGE

## Flächenaufteilung

Schlafzimmer	13,24 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,83 m <sup>2</sup>
Bad	7,22 m <sup>2</sup>
Flur	4,10 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 2,32 m <sup>2</sup> )	1,16 m <sup>2</sup>
<hr/>	
1.OG Gesamt:	39,55 m <sup>2</sup>





# DACHGESCHOSS

## Flächenaufteilung

Zimmer 1	7,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,88 m <sup>2</sup>
Bad	4,75 m <sup>2</sup>
Flur	3,46 m <sup>2</sup>

---

DG Gesamt:	26,38 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

---

---

Wohn-/Nutzfläche	141,67 m <sup>2</sup>
------------------	-----------------------

---

