

Böhlen

# Wohnen im Herzen des Leipziger Neuseenlandes: Doppelhaushälfte mit Garten, Balkon und Sauna

Objektnummer: 23077057



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 723 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23077057	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Sauna, Balkon
Baujahr	1936		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	10.10.2033	Endenergiebedarf	176.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	295.000€
Nebenkosten:	32.656,50€
Gesamtkosten:	327.656,50€
Eigenkapital:	62.156,50€
<hr/>	
Finanzierungsbetrag:	265.500€
fester Sollzins**:	3,78%
Ihre mtl. Rate:	1.278,83€
<hr/>	
Ihr Ansprechpartner:	
Marcus.Hesse@vp-finance.de	
Tel. 0152-54965650	

\*Dieser Zins erheben Sie bei einer einrangigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Fremdbürgung liegt bei 100 Jahren. Der angenommene Beleihungsgrad liegt bei 60 %. Bei 40 Jahren beträgt die anfängliche Tilgung bei 2,78 %. Ebenfalls wird keine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt antragsgemäß in einer Summe.

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Ein erster Eindruck

In einer beschaulichen Wohnsiedlung erwartet Sie eine Doppelhaushälfte, die mit einer Hingabe gepflegt wurde, die sich in jedem Detail zeigt. Das durchdachte Wohnkonzept bietet auf ca. 103 m<sup>2</sup> ausreichend Platz, um den Bedürfnissen Ihrer Familie gerecht zu werden. Schon beim Betreten des Erdgeschosses erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das sich nach Süden öffnet. Hier verbindet sich ein behaglicher Essbereich harmonisch mit einer offenen Durchreiche zur Küche. Die Küche selbst bietet ausreichend Platz für einen weiteren Essbereich. Das 1. Obergeschoss beherbergt das Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Der Balkon, welcher vom Arbeitszimmer aus zugänglich ist, bietet einen bezaubernden Ausblick auf das malerische Grundstück. Ein weiteres Highlight offenbart sich im ausgebauten Dachgeschoss, das mit warmem Holz verkleidet wurde und sich perfekt als Kinderzimmer oder inspirierender Hobbyraum anbietet. In der unteren Ebene finden Sie den Heizungsraum sowie den großzügigen Hauswirtschaftsraum mit einer zusätzlichen Dusche und zwei praktischen Abstellkammern, die sich geschickt in die untere Ebene einfügen. Eine Sauna verleiht dieser Ebene einen zusätzlichen Wellnessfaktor. Das liebevoll gepflegte Grundstück mit ca. 723 m<sup>2</sup> erzählt eine Geschichte für sich: Hier erwartet Sie nicht nur eine geräumige Garage mit einem angrenzenden Raum, der sich perfekt für Ihre kreativen Projekte eignet, sondern auch ein malerischer Teich und ein beeindruckendes, überdachtes Holzhaus, das schon vielen festlichen Anlässen den Rahmen verliehen hat. Die sorgfältig gepflegten Beete werden das Herz eines jeden Gärtners höher schlagen lassen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung zu erkunden.

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Ausstattung und Details

- Gepflegte DHH mit ca. 103 m<sup>2</sup>
- Vier Zimmer
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Gepflegter Garten mit überdachtem Holzhaus
- Liebevoll angelegter Gartenteich
- Großzügige Garage mit Raum für eine Hobbywerkstatt
- Balkon mit Blick in den Garten
- Durchreiche von der Küche in den Essbereich
- Sauna

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Alles zum Standort

Die beschauliche Stadt Böhlen ist nur 15 Autominuten südlich von Leipzig gelegen und beherbergt circa 6.900 Einwohner. Die verkehrstechnische Anbindung ist perfekt. In nur 10 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Haltestelle (Citytunnel). Die B95, sowie der Ausbau der A72, insbesondere die kürzliche Freigabe zur A38, gewährleistet ebenfalls eine ausgezeichnete Anbindung für Autofahrer. Sie finden sämtliche Läden und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte und Lebensmittelläden im Ort. Darüber hinaus sind eine Kita als auch ein berufliches Schulzentrum in Böhlen gelegen. Die Kultur in Böhlen verbindet Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise. Das Kulturhaus Böhlen ist das Zentrum dieser lebendigen Szene, wo Musik, Theater, Kunst und Gemeinschaft verschmelzen. Hier finden das Leipziger Symphonieorchester und die Musikschule Leipziger Land eine kreative Heimat. Seit 1991 bietet der Kulturverein Böhlen e. V. Raum für vielfältige künstlerische Gruppen. Der Kammerchor Böhlen und Theatertruppen tragen mit ihren Aufführungen zur kulturellen Vielfalt bei. Böhlen ist nicht nur ein Hüter von Traditionen, sondern auch ein Nährboden für neue kulturelle Impulse, und die Bewohner sind stolz auf ihre vielfältige kulturelle Szene. Weiterhin sind hier ein großzügiges Freibad, eine Turnhalle, Sport- und Tennisplätze sowie malerische Grünanlagen wie dem Robert-Koch-Park vorhanden. Böhlen ist umgeben von Gewässern des Leipziger Neuseenlandes. Der Zwenkauer, der Cospudener sowie der Störmthaler See befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch hier haben Sie ein großes Repertoire an Erholungsmöglichkeiten sowie Freizeitspaß beim Baden, Surfen, Kanufahren im Wildwasserparcours oder beim Golfen und Fahrradfahren.

Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 176.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 23077057 - 04564 Böhlen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)