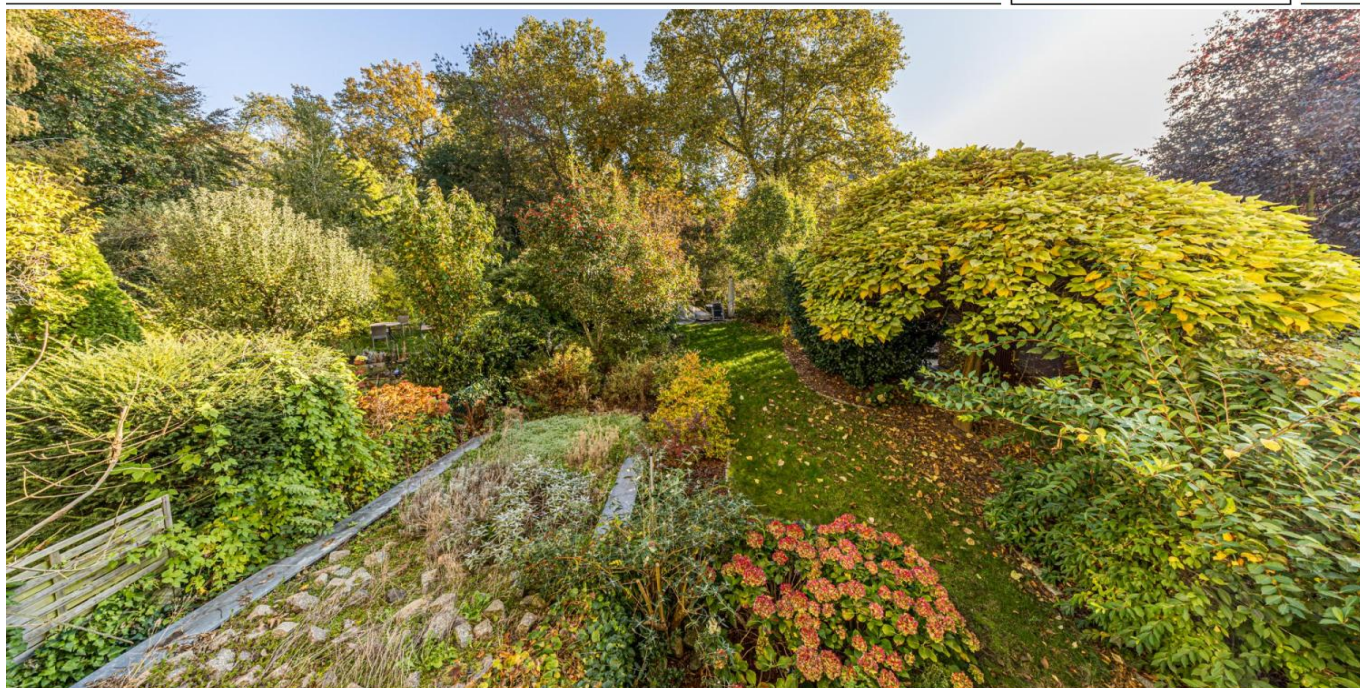


Leipzig – Zentrum-Nordwest

# Rarität - Elegante Stadtwohnung mit eigenem, großzügigem Garten und Tiefgarage

Objektnummer: 24077064



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

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077064
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie





Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante Maisonette-Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1900. Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> bietet eine ideale Kombination aus historischem Flair und modernen Annehmlichkeiten. Die umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 2009, wobei die Immobilie seither stets gepflegt wurde. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort das hochwertige Echtholzparkett ins Auge, das sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt. Die gepflegten Stuckelemente an der Decke verleihen den Räumen zusätzlichen Charakter und unterstreichen den historischen Charme des Gebäudes. Die Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint insgesamt vier Zimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit Kamin, der zu gemütlichen Abenden einlädt. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten Zugang zu den Balkon- und Terrassenflächen, die diese Immobilie zu einem einzigartigen Objekt machen. Elektrisch bedienbare Raffstores an den Fenstern ermöglichen es, den Lichteinfall individuell zu steuern. Die drei Schlafzimmer sind geräumig und bieten Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Die zwei modernen Badezimmer sind stilvoll gestaltet und verfügen über gehobene Ausstattungen. Eine Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist bereits integriert und lässt keine Wünsche offen. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das eigene Sondernutzungsrecht an einem 300 m<sup>2</sup> großen Garten, der von einem Landschaftsarchitekten gestaltet wurde. Dieser bietet nicht nur Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten, sondern umfasst auch ein charmantes Gartenhaus. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen verbringen oder Gartenfeste mit Freunden und Familie veranstalten. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der einen direkten Zugang zum Wohngebäude bietet. Dies ist ein wertvolles Merkmal, insbesondere in einer städtischen Umgebung. Diese Maisonette ist die ideale Wahl für Menschen, die historischen Charme zu schätzen wissen und gleichzeitig nicht auf modernste Wohnansprüche verzichten möchten. Die zentrale, aber ruhige Lage des Objekts ermöglicht es, alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bequem zu erreichen, während der liebevoll gestaltete Garten und die zahlreichen Balkon- und Terrassenflächen Raum für Erholung bieten. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu ergreifen, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Ausstattung und Details

- Vier Zimmer
- Zwei Bäder
- Eigenes Sondernutzungsrecht an einem 300 m<sup>2</sup> großen Garten mit Gartenhaus
- Echtholzparkett
- Stuckelemente
- Kamin
- Einbauküche
- Elektrisch bedienbare Raffstores
- Tiefgaragenstellplatz
- Aktuelles Hausgeld für Wohnung: 602,-€, für Tiefgarage: 25,-€

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Alles zum Standort

Das Waldstraßenviertel - Wohnen und Leben genießen! Nur wenige Gehminuten von der Leipziger Innenstadt entfernt, befindet sich das beliebte Waldstraßenviertel. Der grüne Stadtteil grenzt an den Auenwald und gehört zu den größten Gründerzeithäuser-Ensembles in Europa. Kaum ein anderes Wohnviertel in Leipzig verknüpft Wohnen, Arbeiten und Freizeit so gekonnt wie dieses. Innerhalb des Wohnviertel genießen Sie die Ruhe, die man sonst nur in den ländlichen Regionen kennt. Hier finden Sie alles was das Herz begehrt...Vom Bio-Bäcker, über Metzger, Blumenladen, Reinigung...bis hin zu angesagten Restaurants, der Arena oder das schöne, große Rosental. Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar. Sollten Sie dennoch die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, so erreichen Sie diese in nur wenigen Minuten.

Objektnummer: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Weitere Informationen

**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: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## 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)