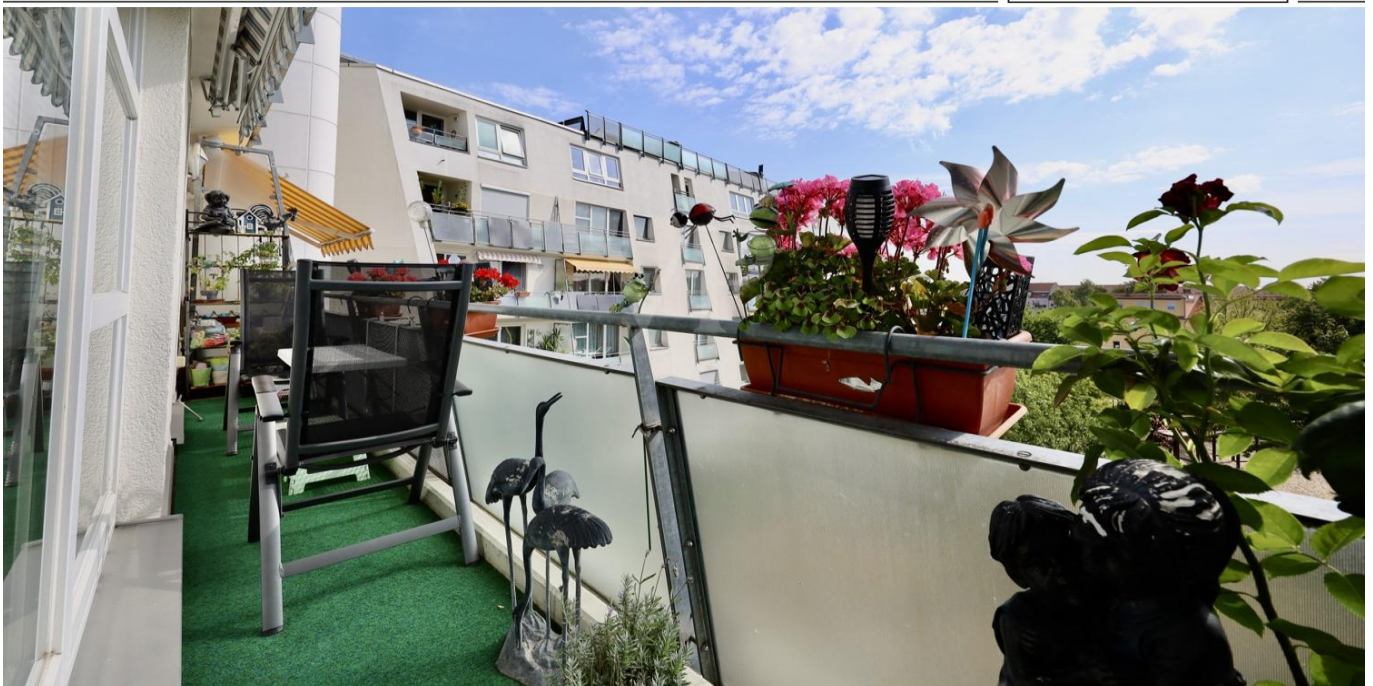


Leipzig

Attraktive 4-Zimmer Kapitalanlage mit Balkon, Aufzug und TG-Stellplatz

Property ID: 24077059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

At a glance

Property ID	24077059
Living Space	ca. 84 m ²
Floor	3
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	175.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 84 m ²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	85.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.01.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

The property



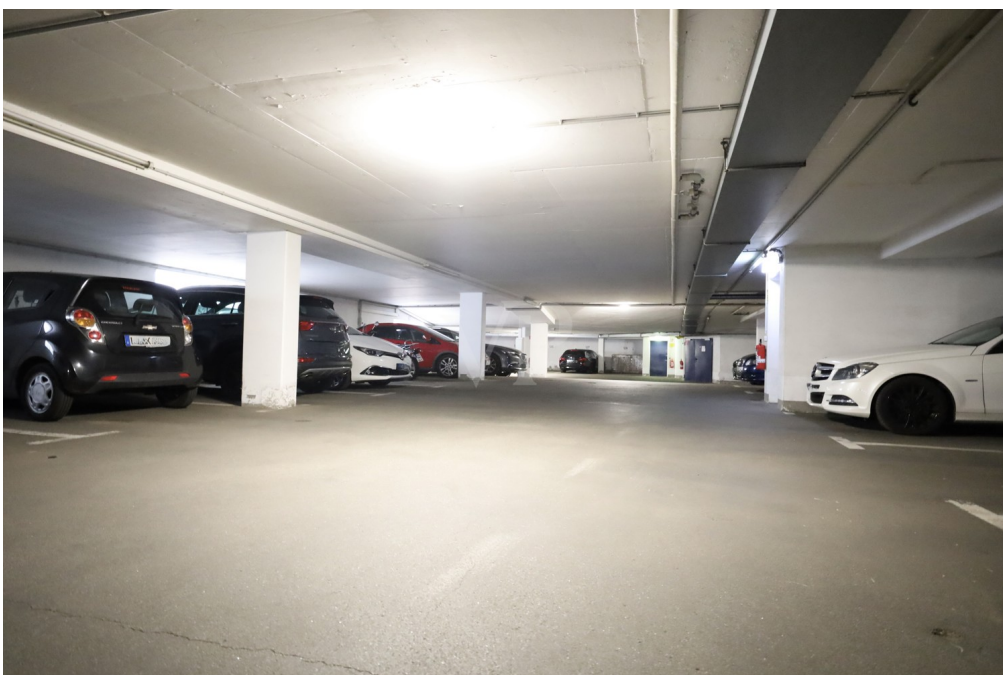
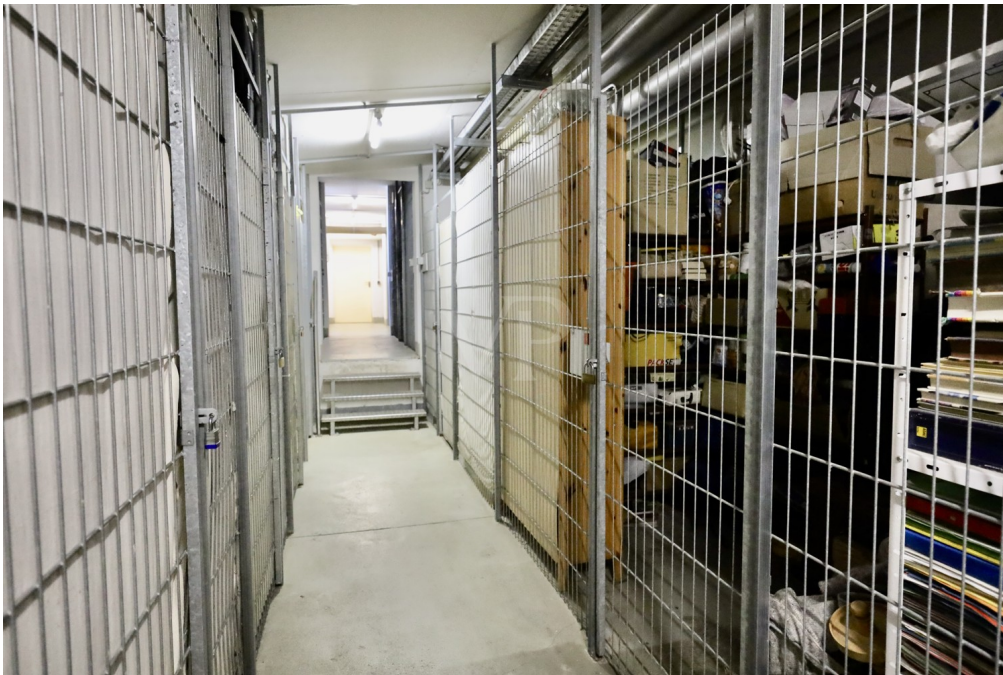
Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

The property



Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

The property



Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

The property



Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

A first impression

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage im Herzen von Böhlitz-Ehrenberg. Die Anlage besticht durch einen weitläufigen, parkähnlichen Innenhof mit wunderschöner Begrünung, einem idyllischen Teich samt Insel, alten Bäumen und einem zentral gelegenen Kinderspielplatz. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und alle Gebäude in der Anlage sind mit Aufzügen ausgestattet. Die Wohnung selbst verfügt über großzügige 84 m² Wohnfläche. Das geräumige Wohnzimmer wurde durch eine praktische Zwischenwand in zwei separate Räume unterteilt, wodurch aus der ursprünglichen 3-Zimmer-Wohnung eine funktionale 4-Zimmer-Wohnung entstanden ist. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen traumhaften Balkon, der Ihnen einen herrlichen Blick in den grünen Innenhof bietet. Zusätzlich umfasst die Wohnung zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf- und Kinderzimmer nutzen lassen. Eine separate Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Wanne sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Der Wohnung ist zudem ein Kellerabteil zugeordnet, und für die Waschmaschine steht derzeit Platz in der Küche zur Verfügung. Der Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die gesamte Wohnanlage wurde kürzlich an das Glasfasernetz der Telekom angeschlossen. Die Verlegung von Glasfaser bis in jede Wohnung ist bereits in Planung. Darüber hinaus wurde der Aufzug im Haus im Jahr 2021 vollständig erneuert. Zurzeit ist die Wohnung vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit 2002 und die Miete wurde zum 01. Februar 2022 angepasst. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 550 € monatlich, hinzu kommt eine Stellplatzmiete von 35 € sowie Nebenkosten in Höhe von 187 € monatlich. Für den Bodenbelag der Wohnung wird empfohlen, diesen durch Laminat zu ersetzen, was bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

Details of amenities

- 4 Zimmer Wohnung
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Gäste-WC
- Barrierefrei
- Wasch. und Trockenraum
- Kabelanschluss
- Kellerabteil

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

All about the location

Im Leipziger Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg befindet sich dieses traumhafte Anwesen. Es grenzt direkt an das Naturschutzgebiet "Auwald". Der Leipziger Auwald gehört zu den größten erhaltenen Auwaldbeständen in Mitteleuropa. Dies verspricht Ihnen viel Grün, Ruhe, Erholung und eine hohe Lebensqualität. Infrastrukturell bleiben hier keine Wünsche offen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind vorhanden. Die Straßenbahnlinie 7 bringt Sie auf direktem Wege in die Leipziger Innenstadt. Mit dem Auto gelangen Sie schnell über die B87 auf die Autobahn A9. Auch der Flughafen Halle/ Leipzig ist mit dem Auto in nur 20 Minuten erreichbar. Böhlitz-Ehrenberg - ein Standort mit vielen Vorteilen.

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24077059 - 04178 Leipzig

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralf Bischoff

Prager Straße 2 Leipzig
E-Mail: leipzig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com