

Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

CODE DU BIEN: 24077064



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

**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24077064
Surface habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## La propriété





CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## La propriété





CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## La propriété





CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

## Une première impression

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.



CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 24077064 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)