

Belgershain – Landkreis Leipzig

# Wohnungspaket in gepflegter Neubauanlage

????????? ??????????: 22077069



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

????? ?????????: 240.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ??????????: 8

??????? ???????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

?? ??? ??????

???????? ??????????	22077069	????? ???????	240.000 EUR
????????????	ca. 167 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
????????	2		
????? ?????????????	1994	???????????????????? ??????	ca. 10 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
??????????????	20.03.2028	?????????	108.00 kWh/m²a
???????????????????		???????????????	
???????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????????????		

??????? ????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

?? ????????



??????? ????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

?? ????????



??????? ???????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

?? ????????



??????? ???????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

?? ????????





??????? ????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

??? ?????? ???????????

Solides Investment außerhalb der City. Zum Verkauf angeboten werden zwei Maisonettewohnungen, mit jeweils 81m<sup>2</sup> und 86m<sup>2</sup>. Großzügige Wohnflächen und optimal gestaltete Grundrisse bieten ein schönes Zuhause und jede Menge Wohnkomfort. Die Wohnungen haben jeweils 3 und 4 Zimmer, Balkone sowie Tageslichtbäder mit Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren gehört zu jeder Wohnung ein PKW-Stellplatz und ein Kellerabteil. - WE05; 3-Raum-Wohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Jahresnettomiete: 4.464,00 € - WE06; 4-Raum-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Jahresnettomiete: 4.704,00 € Lassen auch Sie sich vom Charme diesen beiden Eigentumswohnungen verzaubern und gehen Sie auf Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

??????? ????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

???????????????? ???? ??????????

- Zwei Maisonettewohnungen
- Beide Wohnungen mit Balkon
- Einbauküche vorhanden
- Tageslichtbäder mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellräumlichkeiten innerhalb der Wohneinheiten
- Kellerabteil im Erdgeschoss
- Beide Wohneinheiten sind vermietet (WE05 seit Juni 2016 und WE06 seit Juni 2008)

??????? ????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

??? ??? ??? ????????????

Die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen befinden sich in einer sehr ruhigen Lage von Belgershain OT Köhra. Die Lage besticht vor allem durch einen unverbauten Blick über Felder bis zum gegenüberliegenden Waldrand. Der Ort Köhra befindet sich kurz vor Leipzig und ist ein Ortsteil der Gemeinde Belgershain. Mit einer unverwechselbaren Lage zwischen Neuseenlandschaft und Waldgebieten befinden sich zahlreiche Erholungsmöglichkeiten in der Nähe. Des Weiteren besitzt der nur ca. 17 km südöstlich vom Leipziger Stadtzentrum gelegene Ort eine gute Anbindung an die Autobahnen A14 und A38. Auch gibt es regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen nach Leipzig, Borna, Grimma und Naunhof. Zudem offeriert die Gemeinde Belgershain neben einer Grundschule auch eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bioläden, Ärzte und Physiotherapien sind ebenfalls vorhanden.

??????? ????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt.  
Energieausweis ist 1994. 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.

???????? ??????????: 22077069 - 04683 Belgershain – Landkreis Leipzig

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ralf Bischoff

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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