

Naunhof / Ammelshain

# Stilvolle Doppelhaushälfte mit Traumgarten

????????? ??????????: 24077060



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

???? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ???? : 800 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

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

???????? ??????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ??? ??????

???????? ??????????	24077060	????? ???????	348.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	????? ??????????????	2000
?????????	4	?????????	???????
??????????	2	????????????????	?????????
????? ??????????????	1940	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????		

???????? ??????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	29.08.1934	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
		?????????????????	
		????????????? ?? ??	1940
		???????????????	
		???????????????????	



??????? ???????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ????????





???????? ??????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ?????????





??????? ???????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ????????



???????? ?????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ?????????





??????? ???????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ????????



???????? ?????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ?????????





??????? ???????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ????????





??????? ???????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ????????



???????? ??????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

?? ?????????





??????? ????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

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

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte, die im Jahr 2000 umfassend saniert wurde, bietet auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit 4 Zimmern höchsten Wohnkomfort. Ideal für Familien oder Paare, die ein stilvolles Zuhause suchen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine modern ausgestattete Küche mit hochwertiger Einbauküche. Ein Gästezimmer sowie das moderne Wohnzimmer mit Kamin schaffen eine gemütliche und einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der z.B. als Essbereich dient und einen traumhaften Blick in den liebevoll gestalteten Garten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer und eine attraktive Galerie, die flexibel genutzt werden kann. Diese Galerie lässt sich bei Bedarf in zwei separate Bereiche aufteilen und bietet zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Wohnideen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Der Keller der Immobilie ist teilweise beheizt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie ausreichend Abstellfläche. Zusätzlich ist die Immobilie mit einer effizienten Solarthermie-Anlage ausgestattet, die einen 300-Liter-Warmwasserspeicher und zwei Kollektoren mit einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> umfasst. Diese moderne Technik sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und reduziert die Betriebskosten. Das absolute Highlight ist das 800 m<sup>2</sup> große, üppig bepflanzte Grundstück, das eine unvergleichliche Naturidylle darstellt. Zahlreiche lauschige Plätze, wie eine gemütliche Grillecke, laden zum Verweilen ein. Eine Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge sowie ein massiver Schuppen bieten zusätzlichen Platz für Fahrräder und Gartenzubehör. Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit einem traumhaften Außenbereich und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



???????? ??????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

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

- Großer Garten
- Fußbodenheizung EG
- Rolläden im EG und DG im SZ manuell
- Kamin
- Zwei Bäder
- Keller z.T. beheizt
- Brunnen
- Schuppen massiv
- Zisterne 9000 l
- Doppelcarport
- Solarthermie mit Warmwasserspeicher 300 l

??????? ???????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

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

Ammelshain ist ein Ortsteil der sächsischen Stadt Naunhof im Landkreis Leipzig und liegt etwa 19 km vom Stadtzentrum Leipzig entfernt. Ammelshain ist von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern umgeben. In unmittelbarer Nähe des Ortes fließt der Fluss Parthe, der durch seine malerischen Uferlandschaften bekannt ist. Die Landschaft ist leicht hügelig und bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren oder auch Bademöglichkeiten in den umliegenden Seen und Steinbrüchen. Im Ort selbst gibt es eine Bäckerei und eine Fleischerei. Auch ein Kindergarten ist vorhanden. Die nächstgelegenen größeren Einkaufsmöglichkeiten und weitere Schulen sind in Naunhof zu finden. Insgesamt ist Ammelshain ein ruhiger und idyllischer Ort, der vor allem für Naturliebhaber und Ruhesuchende geeignet ist.

??????? ????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.1934.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24077060 - 04683 Naunhof / Ammelshain

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

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

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)