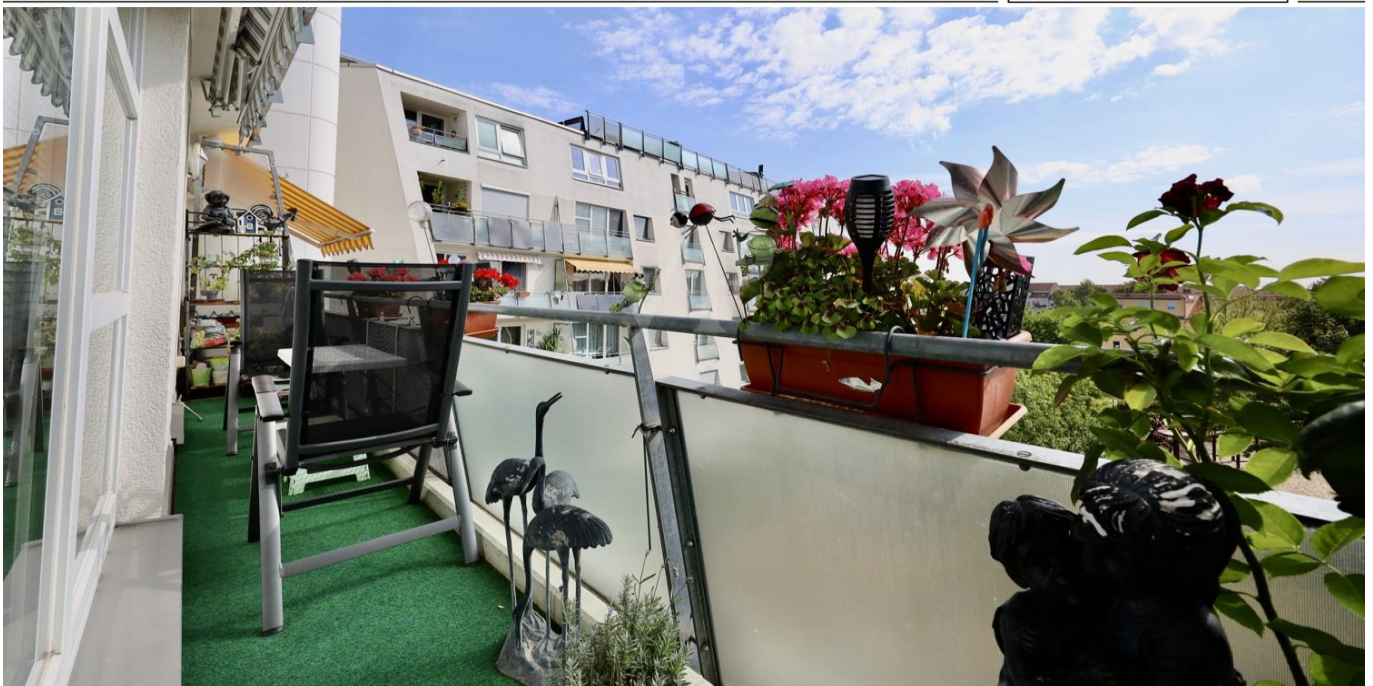


Leipzig

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

????????? ??????????: TQ949

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

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

???????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

?? ??? ??????

???????? ??????????	TQ949	????? ???????	179.000 EUR
????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
??????????	1		
????? ?????????????	1996		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????? ????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	WC ?????????????, ??????????

????????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	????????? ???????????????	85.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	17.01.2028	????????????? ???????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

?? ?????????



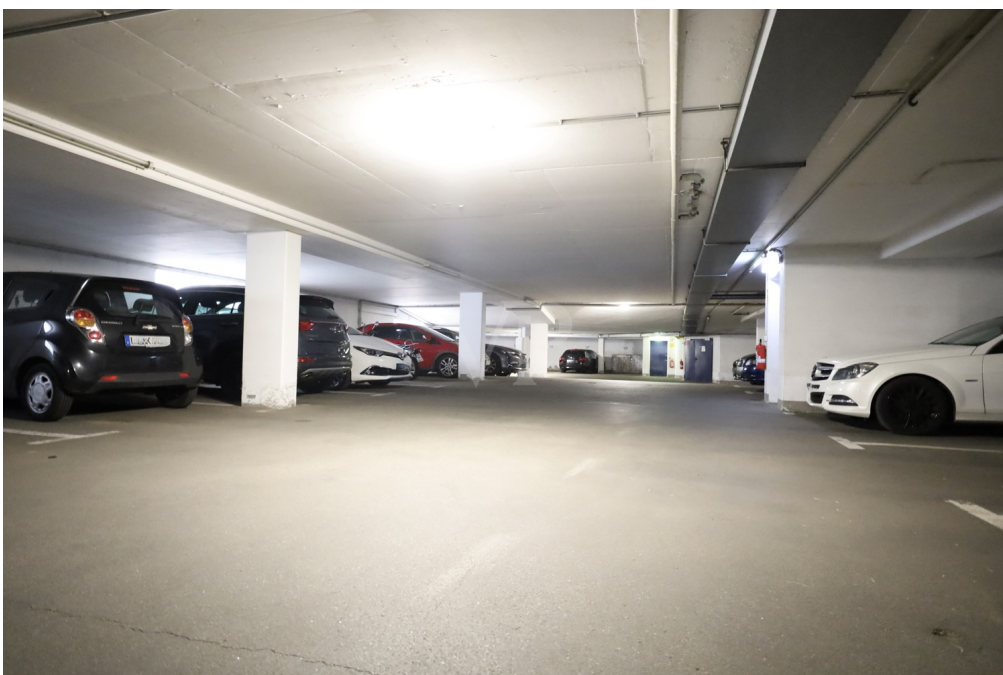
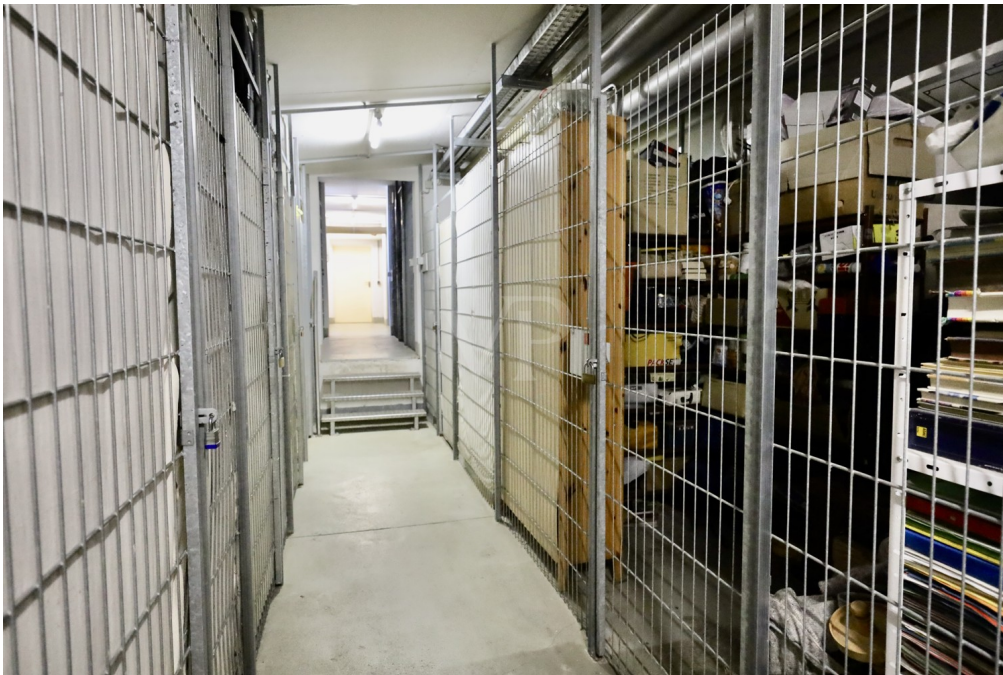
???????? ??: TQ949 - 04178 Leipzig

?? ????????



????????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

?? ?????????



???????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

?? ?????????





??????? ???????: TQ949 - 04178 Leipzig

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

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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

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

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

???????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

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

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.

???????? ??????????: TQ949 - 04178 Leipzig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: TQ949 - 04178 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)