

Leipzig

## Charming bungalow with potential in a sought-after location

*Property ID: 25474023*



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122,62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 613 m<sup>2</sup>

Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig

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

**Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig**

## At a glance

Property ID	25474023	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 122,62 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1974		

Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	237.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig

## The property



Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig

## The property



**Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig**

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

**Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig**

## A first impression

This well-maintained, L-shaped bungalow, built in 1974, sits on a spacious plot of approximately 613 m<sup>2</sup> in a quiet and attractive residential area. With a living area of around 123 m<sup>2</sup> and a total of five well-proportioned rooms, the property offers versatile living options for couples, families, and anyone who appreciates ample living space. The entrance area of the house immediately creates a welcoming atmosphere. From here, you have direct access to the adjoining rooms, including the bright and inviting living room, which receives plenty of natural light through its large windows and offers a pleasant view of the garden. The hallway, with its large panoramic windows, provides direct access to the terrace. The layout of the house is clearly defined: On the ground floor, you will find the spacious living room, a separate dining area with access to the terrace, and two bedrooms that could be used as offices, guest rooms, or bedrooms. Also on this level are two additional rooms that can be used as needed, and a bathroom with a bathtub and natural light, which awaits your individual design preferences. The house's furnishings can be described as simple yet functional. The building structure is in excellent condition; this L-shaped bungalow is of lightweight construction. Most of the doors and flooring are original and of solid quality. The ground floor windows were replaced in 2005. Occasional modernizations in recent years preserve the house's character while offering opportunities for customization to suit your preferences. A spacious basement and a garage with direct access to the house provide ample storage space. Come and see for yourself. This bungalow impresses with its clear layout, generous outdoor areas, and versatile potential. Schedule a viewing appointment and discover the possibilities this property offers. Are you already following us on Instagram? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobiliengruppe\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliengruppe_leipzig/)

Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig

## Details of amenities

- 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 613 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Garage
- Terrasse
- Voll unterkellert

**Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig**

## All about the location

Eutritzsch ist ein zentral im Norden von Leipzig gelegener Stadtteil, der zum Stadtbezirk Mitte-Nord gehört. Nur etwa 3 Kilometer vom Leipziger Stadtzentrum entfernt, verbindet Eutritzsch urbanes Wohnen mit einer angenehmen Wohnqualität.

Die Infrastruktur in Eutritzsch ist vielseitig: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, was den Stadtteil besonders familienfreundlich macht.

Eutritzsch verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl im öffentlichen Nahverkehr als auch im Individualverkehr. Eine Straßenbahlinie und ein Bus durchqueren den Stadtteil und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum Leipziger Zentrum sowie zu anderen Stadtteilen.

Mit dem Auto ist Eutritzsch gut an das Leipziger Straßennetz angebunden. Die nahegelegene Bundesstraße B2 sorgt für zügigen Zugang zu den Autobahnen A14 und A38, die eine schnelle Verbindung in Richtung Halle, Dresden und Chemnitz ermöglichen.

Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25474023 - 04129 Leipzig**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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