

## Leipzig – Zentrum-Nordwest

????? ?????????? ?? ?????????? ?????, ??????????  
????????? ??? ????????????????

????????? ??????????: 24077041



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

???? ??????: 1.120.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ??????????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

???????? ??????????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

?? ??? ??????

???????? ??????????	24077041	????? ???????	1.120.000 EUR
????????????	ca. 170 m²	????????	???????
????????	5	????????????	
???????????? ???	3	???????	????????, WC
????????			????????????, ?????,
????????	2		????????????????
????? ?????????????	2024		????????
????? ?????????????	1 x ???????		
	?????????, 30000		
	EUR (??????)		

???????? ??????????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ?????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????????? ??????? ????????????	25.09 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.03.2034	????????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ?????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2024

???????? ?????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

?? ???????





???????? ??: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

?? ???????



???????? ??: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

?? ???????





???????? ??: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

?? ???????





???????? ??: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

?? ???????



???????? ??: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

?? ???????



???????? ??????????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

## ??? ?????? ???????????

???? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????? ??  
?????????????????? ?? 2024 ?????????? ????????? 170 ??. ?????? ??????????, ??????????  
?????? ?? ?? ?? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????? ???????,  
????????????????????? ?????? ??????????????? ?? ?? ???????, ?? ??????????? ??  
?????? ?????? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ??????????? ?? ???????????, ??  
?????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????,  
????????????????? ??????? ??????. ??? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????  
?????????????? ?? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? highlights  
?? ?????????, ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ??????. ? ?????????????? ??  
?? ?????????? ??????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????.  
???? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????, ?????????????? ?????? ??????, ???????  
?????????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ?? ??????  
?????. ?????????? ??????????????, ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????  
?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????. ??? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ??  
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?  
????????????????????? ??????????????? ?? ? ?????? ?????????????? ??????????? ?????????????? ??  
????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????????????? ?????? ?? ?????? ??  
????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ?? ?????????????????? ?????? ??  
????????????? ??????????. ??????? ?? ?????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????  
?? ?????? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????????? – ?? ?????????? ??  
?? ?????????????? ?????????????? ?????????????.

???????? ??????????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

- Erdgeschoss
- Zwei Terrassen mit eigenem Privatgarten
- Hochwertige Einbauküche
- Fünf Zimmer
- Zwei Bäder
- Kühlung über Luftwärmepumpe
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgarage inklusive Vorbereitung einer Wallbox
- Aufzug
- Bezug ab sofort



???????? ??????????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

Das Waldstraßenviertel - Wohnen und Leben genießen!

Nur wenige Gehminuten von der Leipziger Innenstadt entfernt, befindet sich das beliebte Waldstraßenviertel.

Kaum ein anderes Wohnviertel in Leipzig verknüpft Wohnen, Arbeiten und Freizeit so gekonnt wie dieses.

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.

??????? ???????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 25.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest

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

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

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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