

## Leipzig

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

???????? ??????????: 25474023



???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 122,62 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 613 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25474023 - 04129 Leipzig

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25474023 - 04129 Leipzig

?? ??? ??????

???????? ??????????	25474023	???? ???????	390.000 EUR
???????????	ca. 122,62 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	???????	????????, ??????
???? ?????????????	1974		

???????? ??????????: 25474023 - 04129 Leipzig

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ???????????	237.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.10.2035	???????????? ????????????? ???????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1974

???????? ?????: 25474023 - 04129 Leipzig

?? ???????





???????? ??????????: 25474023 - 04129 Leipzig

?? ?????????



???????? ?????: 25474023 - 04129 Leipzig

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ?????????: 25474023 - 04129 Leipzig

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

???? ?? ?????????????????? ????????????? ?? ????? L, ????????? ?? 1974, ??????????  
?? ??? ?????????? ?????????? ????????? 613 ??. ?? ??? ?????? ??? ??????????  
????????????? ?????????? ?? ??? ???? ?????????? ????????? 123 ??. ?? ?????????? ??????  
????????? ?? ?????? ??????????, ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
???????????? ?? ?????????, ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ????  
????????????? ? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????? ??? ??????????  
?????????????. ??? ???, ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????,  
????????????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????, ?? ?????? ??????????  
????????? ?????????? ??? ??? ?? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ???  
????? ????. ?? ??????????, ?? ?? ?????????? ?????????????? ?????????, ?????????? ??????  
????????????? ??? ?????????? ? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????????????: ???  
?????????, ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????, ??? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????  
??? ?????????? ??? ??? ?????????????????? ??? ?? ?????????????? ?? ?????????????????????? ??  
?????????, ?????????? ?????????????? ? ??????????????. ??????, ?? ?????? ?? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????????? ?????????? ?? ???  
?????????, ??? ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ???, ?? ?????? ?????????????? ???  
????????????? ??? ?????????????????? ??????????????. ? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??  
????????????????? ?? ?????? ?????? ??????????????????. ? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????  
?????????????. ??? ? ? ?????????????????? ?? ?????? L ?????? ?????????????? ??????????????. ??  
????????????????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????. ??  
????????????? ??? ?????????? ?????????????????????????? ?? 2005. ?? ??????????????????  
????????????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????,  
????????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????? ?????????????? ????. ???  
????????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????  
????????????????????? ??????. ?????? ?? ?? ?????? ?????? ????. ?????? ?? ??????????????????  
????????????????????? ?? ?? ?????? ?????????????????? ???, ?????? ?????????????????????? ??????????????????  
????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????????? ????. ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ??  
?????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ?? ??????????. ???  
????????????????????? ??? ??? Instagram;

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)



??????? ???????: 25474023 - 04129 Leipzig

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

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

??????? ????????: 25474023 - 04129 Leipzig

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

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 Straßenbahnlinie 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.

??????? ?????????: 25474023 - 04129 Leipzig

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

???????? ?????: 25474023 - 04129 Leipzig

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

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

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)