

Böhlen

# Vielseitiges Mehrgenerationenhaus: Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung

VP azonosító: 23077021



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

VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 252 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.989 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Áttekintés

VP azonosító	23077021
Hasznos lakótér	ca. 252 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	10
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1921
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	9 x Garázs

Vételár	430.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.06.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1921 mit insgesamt ca. 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 1989 m<sup>2</sup>. Es ist ideal für Familien, Kapitalanleger oder Handwerker geeignet, die auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Platz und Potential sind. Die Immobilie besteht aus 3 separat nutzbaren Wohneinheiten. Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten, der im Sommer zum Spielen und Entspannen einlädt. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit, die nach individuellen Bedürfnissen genutzt werden kann. Die dritte Wohneinheit ist über einen separaten Eingang erreichbar und könnte z.B. ideal als Monteurwohnung vermietet werden. Die Immobilie wird durch eine moderne Zentralheizung beheizt und ist daher auch in den kühleren Monaten des Jahres angenehm warm. Ein sehr großer, gepflegter Garten mit Obstbäumen und einer Vielzahl an Pflanzen bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen. Hier können Sie sich zurückziehen und Ihre Seele baumeln lassen. Gelegen ist das Objekt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, so dass alle wichtigen Einrichtungen bequem zu erreichen sind. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz und eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Es ist eine ideale Gelegenheit für Familien, die viel Raum zum Leben benötigen, Kapitalanleger, die eine Immobilie suchen, die sie als Mehrfamilienhaus nutzen können oder auch Handwerker, welche viel Stauraum für Baumaterial, Werk- und Fahrzeuge benötigen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und eine gemeinsame Besichtigung.

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Részletes felszereltség

- Zentralheizung
- 9 Garagen
- Scheune
- Holzschuppen
- Eine Wohneinheit mit separatem Eingang
- Sehr gepflegter, großer Garten

**VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen**

## Minden a helyszínr?!

Böhlen bietet weiträumige begrünte Freiflächen und viel Ruhe. Des Weiteren hat man von hier eine äußerst günstige Verkehrsanbindung zur A38, B2 und B95 in nur wenigen Minuten. Bahnhof: ca. 600 m bzw. 7 Gehminuten; alle 20 Minuten S-Bahn nach Leipzig und alle 40 Minuten nach Borna Einkaufsmöglichkeit: ca. 400 m bzw. 5 Gehminuten Markt und Rathaus: ca. 500 m bzw. 6 Gehminuten Kindergarten: ca. 1,4 km bzw. 3 Autominuten Grundschule: ca. 500 m bzw. 6 Gehminuten Oberschule mit 2-Feld-Sporthalle: ca. 270 m bzw. 3 Gehminuten Berufsschule: ca. 1 km bzw. 12 Gehminuten Kulturhaus: ca. 1,4 km bzw. 3 Autominuten; neben einem vielseitigen kulturellen Angebot, ist es auch Heimstätte für den Kulturverein mit seinen verschiedenen Zirkeln bzw. Gruppen Freibad sowie Sportstätten: ca. 1,2 km bzw. 4 Autominuten

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 23077021 - 04564 Böhlen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Lipcse  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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