

Leipzig

# Bájos, potenciállal rendelkező bungaló egy keresett helyen

VP azonosító: 25474023



VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122,62 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 613 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

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

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 25474023                  |
| Hasznos lakótér | ca. 122,62 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 5                         |
| Hálósobák       | 4                         |
| Fürdőszobák     | 1                         |
| Építés éve      | 1974                      |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 425.000 EUR                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös<br>használat                                                     |

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.10.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 237.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1974                       |

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, L alakú, 1974-ben épült bungaló egy tágas, körülbelül 613 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, egy csendes és vonzó lakóövezetben. A körülbelül 123 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és összesen öt arányos szobával az ingatlan sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál párok, családok és bárki számára, aki értékeli a tágas életteret. A ház bejárata azonnal barátságos légkört teremt. Innen közvetlenül a szomszédos szobákba lehet bejutni, beleértve a világos és hívogató nappalit is, amely nagy ablakain keresztül rengeteg természetes fényt kap, és kellemes kilátást nyújt a kertre. A nagy panorámaablakkal ellátott folyosóról közvetlenül a teraszra lehet kijutni. A ház elrendezése világosan meghatározott: A földszinten található a tágas nappali, egy külön étkező, ahonnan ki lehet jutni a teraszra, valamint két hálószoba, amelyek irodának, vendégszobának vagy hálószobának is használhatók. Ezen a szinten található még két további szoba, amelyek szükség szerint használhatók, valamint egy kádas, természetes fénnel ellátott fürdőszoba, amely az Ön egyedi tervezési preferenciáira vár. A ház berendezése egyszerűnek, mégis funkcionálisnak mondható. Az épület szerkezete kiváló állapotban van; ez az L alakú bungaló könnyuszerkezetes. A legtöbb ajtó és padlóburkolat eredeti és szilárd minőségű. A földszinti ablakokat 2005-ben cserélték. Az elmúlt években alkalmankénti modernizációk megőrzik a ház jellegét, miközben lehetőséget kínálnak az egyéni igényeknek megfelelő testreszabásra. A tágas pince és a házba közvetlenül bejárható garázs bőséges tárolóhelyet biztosít. Jöjjön el, és győződjön meg róla saját szemével. Ez a bungaló letisztult elrendezésével, nagyméretű kültéri területeivel és sokoldalú potenciáljával lenyugózó. Foglaljon időpontot megtekintésre, és fedezze fel az ingatlan kínálatát lehetőségeket. Követ már minket az Instagramon? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25474023 - 04129 Leipzig

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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