

Leipzig

## Grazioso bungalow con potenziale in una posizione ricercata

**Codice oggetto: 25474023**



**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,62 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 613 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>25474023</b>                 |
| Superficie netta    | <b>ca. 122,62 m<sup>2</sup></b> |
| Vani                | <b>5</b>                        |
| Camere da letto     | <b>4</b>                        |
| Bagni               | <b>1</b>                        |
| Anno di costruzione | <b>1974</b>                     |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | <b>390.000 EUR</b>   |
| Compenso di mediazione | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Stato dell'immobile    | <b>Curato</b>  |
| Caratteristiche        | <b>Terrazza, Giardino / uso comune</b>   |

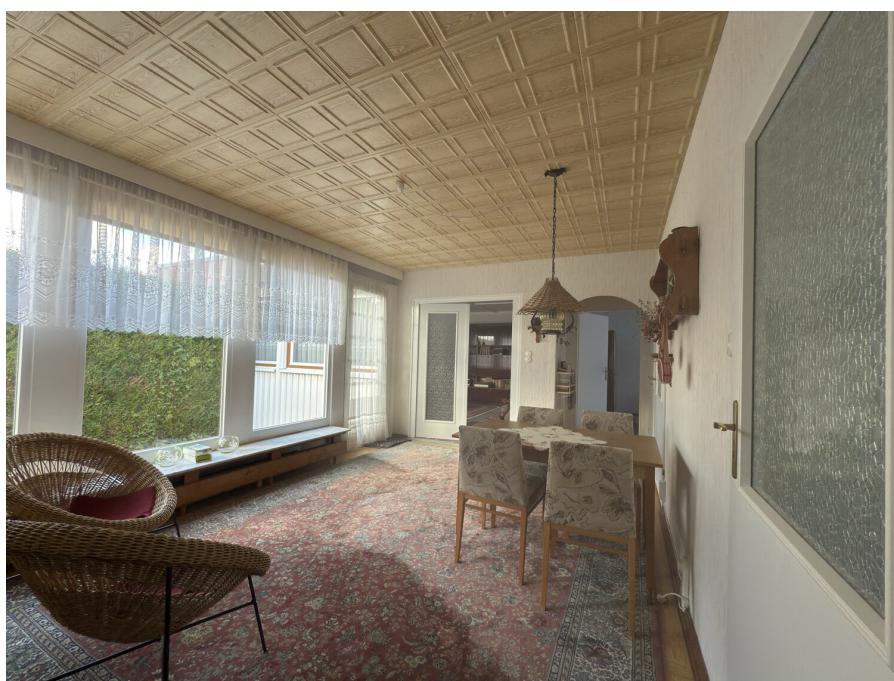
Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 237.90 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.10.2035           | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                             |

Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

## Una prima impressione

Questo bungalow a forma di L, costruito nel 1974 e ben tenuto, sorge su un ampio terreno di circa 613 m<sup>2</sup> in una tranquilla e piacevole zona residenziale. Con una superficie abitabile di circa 123 m<sup>2</sup> e un totale di cinque stanze ben proporzionate, la proprietà offre soluzioni abitative versatili per coppie, famiglie e chiunque apprezzi gli ampi spazi. L'ingresso della casa crea immediatamente un'atmosfera accogliente. Da qui si accede direttamente alle stanze adiacenti, tra cui il luminoso e accogliente soggiorno, che riceve molta luce naturale dalle sue ampie finestre e offre una piacevole vista sul giardino. Il corridoio, con le sue ampie finestre panoramiche, offre accesso diretto alla terrazza. La disposizione della casa è chiaramente definita: al piano terra si trovano l'ampio soggiorno, una zona pranzo separata con accesso alla terrazza e due camere da letto che possono essere utilizzate come uffici, camere per gli ospiti o camere da letto. Sempre a questo piano si trovano due ulteriori stanze utilizzabili a seconda delle esigenze e un bagno con vasca e luce naturale, che attende le vostre preferenze di design individuali. L'arredamento della casa può essere descritto come semplice ma funzionale. La struttura dell'edificio è in ottime condizioni; questo bungalow a L è di costruzione leggera. La maggior parte delle porte e dei pavimenti sono originali e di solida qualità. Le finestre del piano terra sono state sostituite nel 2005. Le occasionali modernizzazioni degli ultimi anni preservano il carattere della casa, offrendo al contempo opportunità di personalizzazione in base alle proprie preferenze. Un ampio seminterrato e un garage con accesso diretto alla casa offrono ampio spazio di stoccaggio. Venite a vedere di persona. Questo bungalow colpisce per la sua disposizione ordinata, gli ampi spazi esterni e il potenziale versatile. Fissate un appuntamento per una visita e scoprite le possibilità offerte da questa proprietà. Ci seguite già su Instagram?  
[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobiliens\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/)

Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25474023 - 04129 Leipzig**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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