

Leipzig – Probstheida

## Casa a schiera con giardino e bagno con luce naturale in posizione tranquilla

**Codice oggetto: 25077012**



**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

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

Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25077012
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.06.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

## La proprietà



Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

## Una prima impressione

In vendita una casa a schiera ben tenuta, costruita nel 1998 e in buone condizioni. La proprietà offre circa 102 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova su un terreno di circa 220 m<sup>2</sup>. Questa casa è attualmente affittata ed è adatta sia per investitori che per famiglie che apprezzano i vantaggi di una posizione a schiera. La disposizione è pratica ed efficiente. La casa dispone di un totale di quattro stanze, di cui due camere da letto, ideali come rifugi privati per tutti i membri della famiglia. La terza stanza offre uno spazio abitativo flessibile e può essere utilizzata, ad esempio, come studio o camera per gli ospiti. Un punto forte della casa è il bagno con luce naturale, che crea un'atmosfera piacevole. C'è anche un bagno per gli ospiti, particolarmente comodo quando arrivano gli ospiti. Entrambi i bagni sono funzionali e dal design senza tempo. Il riscaldamento è fornito da un impianto centralizzato a gas, che garantisce un clima interno confortevole. Il pavimento in laminato è stato installato nel soggiorno e nelle camere da letto, offrendo una soluzione moderna e a bassa manutenzione. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e creano un ambiente accogliente. Un ulteriore vantaggio è il giardino privato, che offre ai residenti un rilassante rifugio all'aperto. Quest'area è perfetta per barbecue in compagnia o come area giochi per bambini. La proprietà comprende anche un ripostiglio, che offre un pratico spazio per riporre biciclette o attrezzi da giardinaggio. Questa casa a schiera si trova in una tranquilla zona residenziale con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e in prossimità di negozi, scuole e altri servizi essenziali. La posizione offre un perfetto equilibrio tra vita urbana e uno stile di vita rilassato. La proprietà vanta una costruzione solida e una planimetria ben progettata che soddisfa tutti i requisiti della vita moderna. Sebbene sia attualmente affittata, la casa offre interessanti opportunità per i futuri proprietari, sia tramite affitto continuativo che tramite l'acquisto diretto. Se state cercando una proprietà che offra sia un buon ritorno sull'investimento che la possibilità di vivere in modo indipendente, questa casa a schiera potrebbe essere proprio quello che fa per voi. Contattateci per maggiori informazioni o per organizzare una visita. Siamo disponibili a rispondere a qualsiasi domanda sulla proprietà e non vediamo l'ora di mostrarvi di persona questa interessante proprietà.

Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

## Dettagli dei servizi

- Reihenendhaus
- Aktuell vermietet
- Vier Zimmer
- Laminat
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Gartenanteil
- Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück

Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Probstheida, ca. 5 km vom Zentrum. Das Herzzentrum sowie das Parkkrankenhaus befinden sich ca. 2 km von der Immobilie entfernt.

Der Stadtteil besticht durch die zahlreichen Spielplätze, Kitas und Parks. Das fußläufig erreichbare Einkaufscenter "Sonnenpark" finden Sie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Einrichtungen. Mit dem Auto gelangen Sie in 10 Minuten zum beliebten Markkleeberger See sowie in 15 Minuten in die Leipziger Innenstadt.

Die öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus oder Straßenbahn, erreicht man in nur 5 Gehminuten. Mit der Straßenbahlinie gelangen Sie in wenigen Minuten ins Leipziger Zentrum. Dank der Autobahnen A14 und A38 gelangen Sie in wenigen Minuten in alle Himmelsrichtungen.

Durch die gute Infrastruktur ist dies ein bevorzugter Standort für Jung und Alt.

**Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.  
**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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25077012 - 04289 Leipzig – Probstheida

## 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)