Leipzig – Zentrum-Nordwest

# Erstbezug mit eigenem Garten, Designküche für Familien

***Property ID: 24077041***

**PURCHASE PRICE:** 1.120.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 166 m² • **ROOMS:** 5

Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24077041 |
| Living Space | ca. 166 m² |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2024 |
| Type of parking | 1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale) |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.120.000 EUR |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 12.11.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 25.09 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2024 |

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# The property

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# A first impression

Die geräumige Wohnung im Erdgeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2024 bietet auf ca. 166 m² Wohnfläche Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, lässt die Wohnung keine Wünsche offen. Die gehobene Ausstattungsqualität sowie die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für besten Wohnkomfort. Für den grünen Daumen sorgt der eigene Garten, in dem man vielfältige Nutzungsmöglichkeiten hat.

Ein Highlight der Immobilie sind die beiden Terrassen, auf denen man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann. Der Aufzug im Haus und der Hauswirtschaftsraum tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Für praktischen Stauraum sorgt ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der mit erworben werden kann. Die Wohnung befindet sich in einem Erstbezug-Zustand und kann ab sofort bezogen werden. Von hier aus sind es nur wenige Gehminuten zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung ist ideal für Familien, die Wert auf Komfort und eine moderne Ausstattung legen. Die sinnvolle Raumaufteilung und die hochwertige Bauqualität garantieren ein angenehmes Wohnambiente. Interessenten sollten nicht zögern und einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.
Lassen auch Sie sich vom Charme dieser Wohlfühloase verzaubern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# Details of amenities

- Erdgeschoss
- Zwei Terrassen mit eigenem Privatgarten
- Fünf Zimmer
- Zwei Bäder
- Bodenbelag nach Wunsch
- Kühlung über Luftwärmepumpe
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgarage inklusive Vorbereitung einer Wallbox
- Aufzug
- Bezug ab sofort

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# All about the location

Das Waldstraßenviertel - Wohnen und Leben genießen!

Nur wenige Gehminuten von der Leipziger Innenstadt entfernt, befindet sich das beliebte Waldstraßenviertel.
Kaum ein anderes Wohnviertel in Leipzig verknüpft Wohnen, Arbeiten und Freizeit so gekonnt wie dieses.

Hier finden Sie alles was das Herz begehrt...Vom Bio-Bäcker, über Metzger, Blumenladen, Reinigung...bis hin zu angesagten Restaurants, der Arena oder das schöne große Rosental.

Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar. Sollten Sie dennoch die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, so erreichen Sie diese in nur wenigen Minuten.

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 25.09 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Property ID: 24077041 - 04105 Leipzig – Zentrum-Nordwest**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0
E-Mail: leipzig@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com