Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Ihr Zuhause zum Wohlfühlen – Gemütliches Einfamilienhaus mit Terrasse und Kamin

Objektnummer: 26474048



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 345 m²

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26474048
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

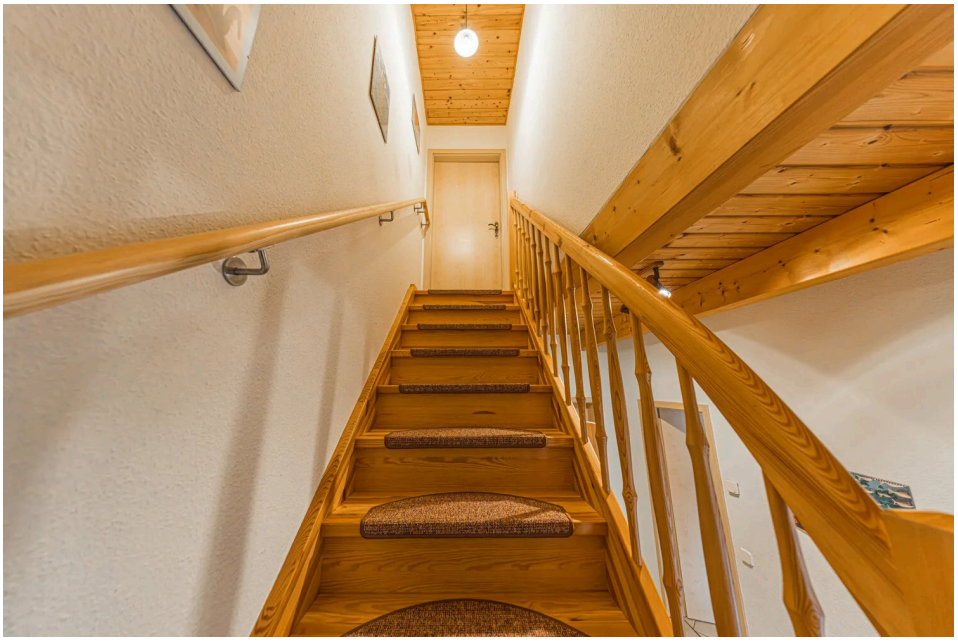
Die Immobilie





Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2006 errichtete Einfamilienhaus bietet auf rund 95 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause für Paare und kleinere Familien. Mit vier Zimmern auf zwei Etagen, zwei Badezimmern und einem ca. 345 m² großen Grundstück bietet die Immobilie gute Voraussetzungen für ein angenehmes Familienleben. Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2017 ergänzt die Ausstattung.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die warme und einladende Atmosphäre auf. Die sichtbaren Holzbalken, die Holzdecken und die offene Holztreppe verleihen den Räumen einen ganz eigenen Charakter. Besonders der Wohn- und Essbereich bildet einen gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Kamin mit seiner hellen Kachelverkleidung unterstreicht die wohnliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die vier Zimmer bieten ausreichend Platz, um das Zuhause an die eigenen Bedürfnisse anzupassen. Neben dem Elternschlafzimmer lassen sich beispielsweise ein Kinderzimmer sowie ein Arbeits- oder Gästezimmer einrichten. So findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort. Zwei Badezimmer erleichtern den Alltag, während die vorhandene Einbauküche das Raumangebot ergänzt.

Auch der Außenbereich lädt dazu ein, Zeit mit der Familie zu verbringen. Der Garten bietet Kindern Platz zum Spielen und Entdecken, während die Terrasse zu gemeinsamen Mahlzeiten oder entspannten Nachmittagen im Freien einlädt. Mit rund 345 m² ist das Grundstück angenehm überschaubar und bietet dennoch ausreichend Platz für Erholung und eigene Ideen. Eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor sorgt für praktische Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Glasfaseranschluss sowie eine eigene Zisterne. Damit verbindet die Immobilie ihren gemütlichen Charakter mit praktischen Ausstattungsmerkmalen für den Alltag.

Das Einfamilienhaus eignet sich besonders für Paare und kleinere Familien, die sich ein behagliches Zuhause mit eigenem Garten wünschen und Wert auf eine persönliche Wohnatmosphäre legen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Ausstattung und Details

- Vier Zimmer
- Photovoltaikanlage aus 2017
- Kamin im Wohnbereich
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Zwei Badezimmer
- Sichtbare Holzbalken und Holzdecken
- Terrasse mit Garten
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor
- Eigene Zisterne
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Alles zum Standort

Leipzig verbindet das lebendige Stadtleben mit weitläufigen Grünflächen, einer guten Infrastruktur und einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot. Als Wirtschafts- und Hochschulstandort bietet die Stadt Familien und Berufstätigen attraktive Perspektiven.

Das Einfamilienhaus befindet sich im westlichen Leipziger Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg. Die Wohnstraße ist von Einfamilienhäusern und begrünten Grundstücken geprägt und vermittelt eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel liegen zugleich in gut erreichbarer Nähe – eine Kombination, die den Familienalltag erleichtert.

Für die Betreuung und Bildung der Kinder ist in der Umgebung gesorgt. Die Kindertagesstätten Auenzwerge und Regenbogen befinden sich etwa acht Gehminuten entfernt. Auch die Grundschule Böhlitz-Ehrenberg sowie die Heinrich-Pestalozzi-Schule sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Kurze Wege schaffen mehr Zeit für das gemeinsame Familienleben.

Die Versorgung im Alltag ist ebenfalls unkompliziert: Aldi und Netto liegen rund vier bis fünf Gehminuten entfernt. Ergänzend stehen Bäckereien, weitere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung. Arztpraxen, die Dorotheen-Apotheke und das Haus der Gesundheit Markov sorgen für eine wohnortnahe medizinische Betreuung.

Für Ausflüge und Erholung bietet der Leipziger Westen viel Natur. Der nahegelegene Auwald und das Naturschutzgebiet Burgaue laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und gemeinsamen Unternehmungen ein. Spielplätze und Grünanlagen in der Umgebung schaffen zusätzliche Aufenthaltsorte für Kinder und Eltern.

Auch ohne Auto bleibt man gut angebunden: Die Bushaltestelle Barnecker Steg liegt etwa vier Gehminuten entfernt. Über die Haltestelle Barnecker Straße mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 7 ist die Leipziger Innenstadt erreichbar. Zudem ist auch die S-Bahn fußläufig erreichbar und bietet weitere Verbindungen innerhalb Leipzigs und in die Umgebung. Damit lassen sich Arbeitswege, Einkäufe und Freizeitaktivitäten gut organisieren.

Böhlitz-Ehrenberg verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt, alltagsnaher Versorgung und grünen Erholungsräumen – ein Umfeld, das insbesondere Familien anspricht.

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26474048 - 04178 Leipzig – Böhlitz - Ehrenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Wießner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com