

Leipzig – Plagwitz

# Eigennutzertraum mit großer Terrasse und Balkon an der Weißen Elster

Objektnummer: 24077042



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

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

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

Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077042
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

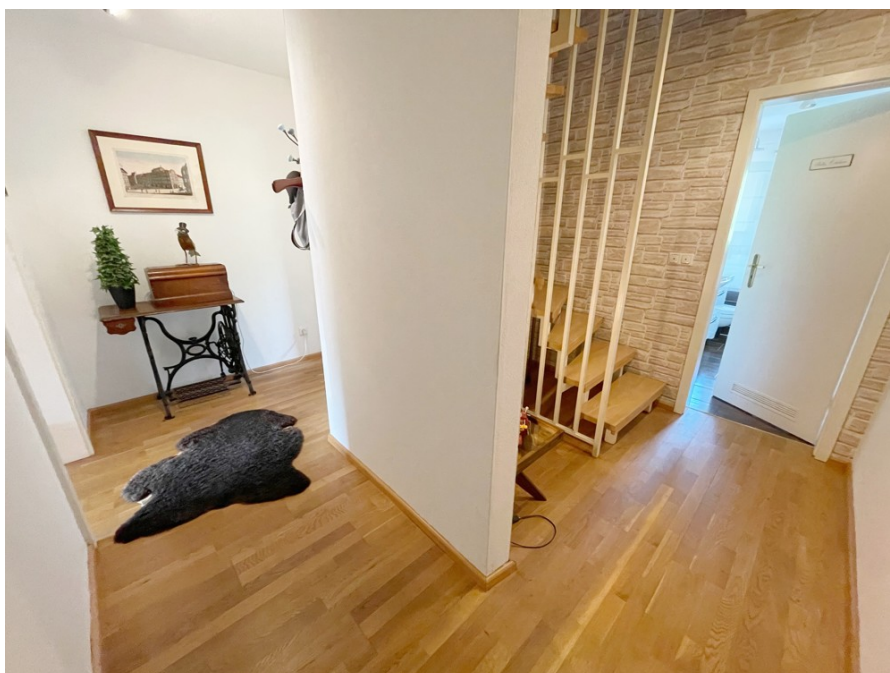
Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Die Immobilie





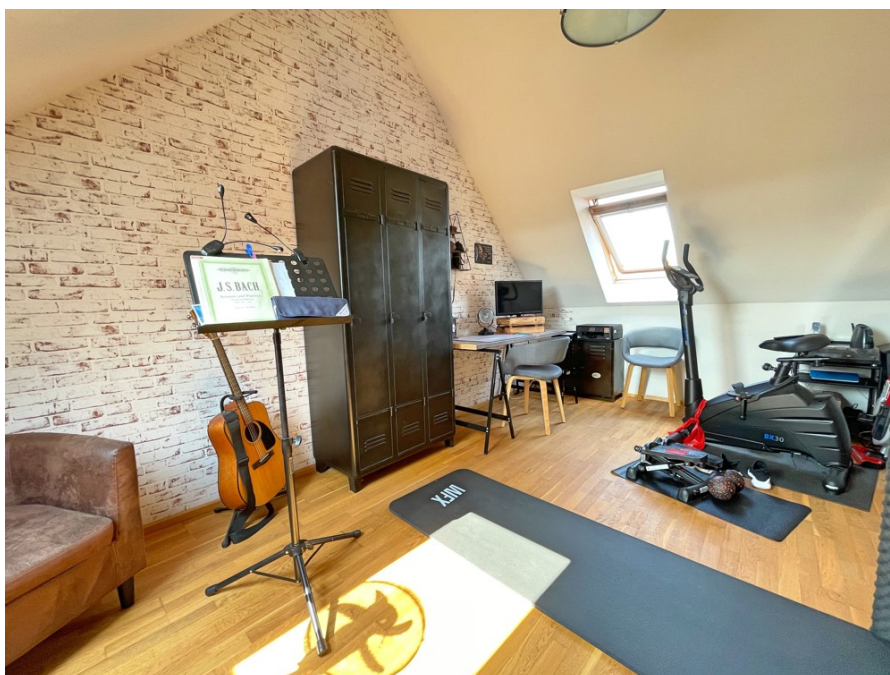
Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Ein erster Eindruck

Einziehen und Wohlfühlen! Hier erwartet Sie all das, was Sie sich von einem neuen, modernen Zuhause versprechen: Moderne Ausstattungselemente gepaart mit absoluter Wohlfühlatmosphäre. Auf zwei Wohnebenen mit ca. 102m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie viel Platz, zeitlose Architektur sowie ein gemütliches Ambiente. Lebensmittelpunkt in der unteren Ebene bietet der Wohnbereich mit Blick auf die großzügige Terrasse sowie der angrenzenden, offenen Wohnküche. Die moderne Einbauküche kann gerne übernommen werden. Beeindruckend sind die bodentiefen Fenster, welche das Wohnzimmer hell und freundlich erstrahlen lassen. Weiterhin befinden sich im unteren Geschoss der Flurbereich, das sehr moderne Tageslichtbad mit Badewanne und ein Schlafzimmer. Der Treppe folgend gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über zwei Schlafzimmer und ein Duschbad verfügt. Ein Zimmer bietet einen direkten Zugang auf den Westbalkon, von dem man einen herrlichen Blick ins Grüne genießt. Zur Wohneinheit stehen weiterhin zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Ebenso lädt der großzügig, gestaltete Innenhof zum Erkunden für alle Generationen ein. Alles in allem eine perfekte Familienwohnung oder aber ein sympathischer Wohnsitz für Paare unweit der Innenstadt. Lassen auch Sie sich vom Charme dieser tollen Eigentumswohnung verzaubern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.



Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Ausstattung und Details

- Maisonette
- Für Eigennutzer geeignet
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Hochwertige Einbauküche
- Große Sonnenterrasse
- Ein Balkon in Westausrichtung
- Ein Tageslichtbad mit Badewanne im Erdgeschoss und ein Duschbad im Obergeschoss
- Zwei Tiefgaragenplätze im Kaufpreis inkludiert
- Kellerabteil
- Fahrradraum

Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Alles zum Standort

Gebaut und geplant wurde der Stadtteil Plagwitz, der westlich von der Innenstadt liegt, vor 150 Jahren von Karl Heine. Besonders charakteristisch für Plagwitz ist das Fluss- und Kanalnetz mit der Weißen Elster und dem Karl-Heine-Kanal. Umrundet werden diese von zahlreichen Grünflächen und Wäldern, der „Grünen Lunge“ von Leipzig. Das besondere Flair von Plagwitz entsteht durch die zahlreichen herrschaftlich wirkenden Industriebauten, welche aufwendig zu modernen Lofts und Lifestyle-Wohnungen, wie diesen, saniert und umgestaltet wurden. Der Stadtteil gilt durch seine vielen verschiedenen Freizeitaktivitäten als Magnet für Bewohner anderer Stadtteile Leipzigs. Das "Klein Venedig" des Ostens zieht nicht nur zahlreiche Künstler, Maler und Bildhauer nach Plagwitz, welche mit ihren kleinen Ateliers die Straßenzüge verschönern, sondern auch Investoren und Anleger an. Hier lässt es sich investieren, leben und erholen.

Objektnummer: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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