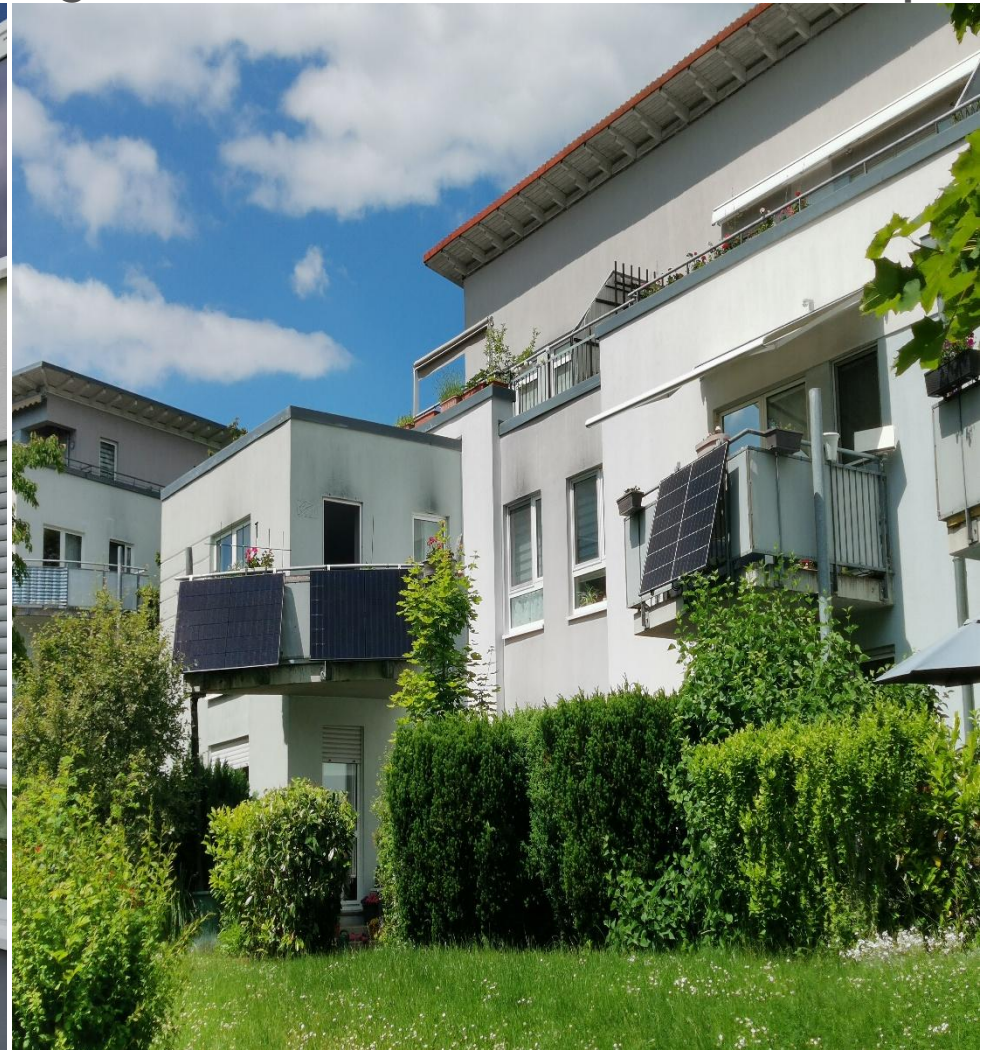


abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109Leipzig

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109Leipzig

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz



ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz

Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Baujahr 1997

**Massivbauweise
Kalksandstein**

Solider Neubau Baujahr 1997 in traumhafter Sackgassenlage, absolut ruhiges und gepflegtes Umfeld

Wärmegeämmte Fassade mit großen Fensterflächen

**3-Zimmer - Küche - Diele - ASR -
Wannenbad - sep. Küche
Küche mit Fenster- separater Keller**

**Wannenbad und Wohnküche mit Fenster
Wechselsprechanlage**

Deckenhöhe ca. 2,50 m

**ca. 81,24 m² Wfl, Nfl ca. 87 m²
MEA WE 234/10.000stel und TG 10/10.000stel**

Separater Einbauschränk im Flur und separater Keller gehören zur Wohnung

Fußbodenheizung in allen Räumen

Grundbuch wird lastenfrei übertragen

Wohnzimmer nahezu vollverglast zur großzügigen Südterrasse

Fußbodenheizung - Gas-Zentral-Heizung

Aussenjalousien an ALLEN Fenstern

Sehr gut geschnittene Zimmer

KP WE € 219.000,- / TG € 6.000,-

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz**Wohnung ist bezugsfrei zum Juli 2025****Eigennutz problemlos möglich****Hausgeld € 319,46 inkl. TG
davon € 55,- RUE umlgfhg € 223,-****Die Grundsteuer beträgt _____^{95,45}/Jahr****jährliche RUE € 27.254,-
anteilig jährlich € 660,-
zB RUE zum 31.12.2024 € 174.000,-
RUE anteilig € 4.245,-****Solide WEG - ohne Mehrheitsverhältnisse****vergleichbare JNKM € 7.150,- / 12.000,-
inkl TG (nach Anpassung/Neuvermietung 2024)****Wohnzimmer ca. 25m² und Glasfront
zur umwachsenen Südterrasse EG****Nahezu quadratisches Schlafzimmer ca. 15 m²
mit großer Fensterfläche****Bad ca. 7 m² modern weiß gefliestes mit Bade-
wanne, WM-Anschluss und Vorwandinstallation****Küche mit Fenster, EBK vorhanden****Sehr gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld****Im Wohnpark wohnen Eigennutzer und Mieter,
die sich wie Eigentümer verhalten!!!****Langjährige WEG-Verwaltung und
Hausmeisterservice Vor Ort****Gern steht Ihr Ansprechpartner Stephan Hermanns unter 01637997789 zur Verfügung**

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz**Wahren - Wohnpark Am Alten Wasserturm**

Der ambivalente Charakter dieser Leipziger Wohnlage ergibt sich aus der vorhandenen Urbanität eines 1997 neu erbauten und beliebten Wohnviertel nebst nahegelegener Naherholung gepaart mit einer optimalen infrastrukturellen Versorgung im nahen Umfeld.

Neubau in Leipzig-Wahren in der Damaschkesiedlung - der Familien-Wohnpark "Am Alten Wasserturm" - wunderschöne ruhige Lage inmitten von viel Grün mit gepflegten Außenanlagen. Neben dem hohen Erholungswert und der sehr ruhigen Lage, verfügt der Standort über eine sehr gute Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr, mit welchem man in 8-20 Minuten das Stadtzentrum erreicht, ein Einkaufszentrum mit Ärzten, eine Kindertagesstätte, mehrere Schulen (Grundschule bis Gymnasium) in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Familien-Wohnpark Damaschkestraße liegt im schönen Stadtgebiet von Leipzig-Wahren in einer sehr gepflegten, ruhigen und begrünten Wohnlage. Durch die Lage in einer Sackgasse mit guter Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr findet man die ruhige Wohnlage, die viele Eigentümer und Mieter überzeugt.

Im näheren Umfeld befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Georg-Schumann-Straße. Die Verkehrsanbindung an das Zentrum von Leipzig ist über Bus, Straßen- und Regionalbahn erstklassig. Die Autobahnen A 9 (Nürnberg-Berlin) und A 14 (Dresden-Leipzig-Magdeburg) sowie der Flughafen Leipzig/Halle ebenso wie die neue Messe sind in kürzester Zeit zu erreichen und garantieren eine ausgewogene Work-Life-Balance mit kurzen Wegen.

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz

Lage:

Der Stadtteil Wahren, im Nordwesten gelegen, grenzt im Süden an den Auenwald, im Osten an Möckern und im Norden an Lindenthal. Die wald- und wasserreiche Umgebung ist ein prägendes Merkmal der beliebten Wohnlage. Im Umfeld befinden sich auf großzügigen Grundstücken schöne Einfamilien- und Doppelhäuser. Der in der Nähe gelegene Auensee lädt im Sommer zum Relaxen ein. In Wahren und der unmittelbaren Umgebung finden Sie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (inkl. S-Bahn-Anbindung zum Hauptbahnhof), gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kita, Grund- und Realschule sowie ein Gymnasium. Mit dem Auto besteht eine exzellente Verkehrsanbindung an die A4 und die A9, der Leipziger Flughafen ist mit dem Auto in 12 Minuten zu erreichen. In ca. 20 Fahrminuten ist auch das Leipziger Zentrum erreichbar.

Objektbeschreibung:

Die im Angebot stehenden Eigentumswohnungen befindet sich in einem 1995-1997 erbauten Wohnpark. In solider Massivbauweise von Heilit & Wörner erstellt (Kalksandstein, Estrichdecken) mit Komplettunterkellerung und Tiefgaragenstellplätzen. Baubeschreibung ist vorhanden. Aufgelockerte Bebauung mit maximal 7 Wohnungen pro Haus und die verkehrsberuhigte Sackgassensituation in Verbindung mit den sehr umfangreich gestalteten Außenanlagen bilden den idyllischen "dörflichen" Charakter mitten in der Stadt, der den Bewohnern der Anlage so gut gefällt. Gemischte solide Eigentümergemeinschaften von Kapitalanlegern und Eigennutzern In allen Wohnungen ist Fußbodenheizung (erdgasbetrieben) verbaut, die zimmerweise regulierbar ist. Badezimmer immer mit Wanne u. WM-Anschluss, teilweise mit Fenster Tiefgaragenstellplätze gehören zu den Wohnungen alle Wohnungen mit großzügigen Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen je nach Süden gelegen Bodentiefe Fenster, Holz-Glaselemente zwischen Flur und Wohnzimmer sowie die sehr guten Raumgrößen und -schnitte tragen zum Wohlfühlambiente bei Der dazugehörige Keller und Abstellraum bietet den Bewohnern ausreichend Abstellmöglichkeiten.

Ausstattung:

- Erdgasbetriebene Zentralheizung, als Warmwasserfußbodenheizung
 - Bäder immer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
 - Keller, Abstellraum, Trockenraum, Fahrradabstellraum
 - Balkone, Terrassen und Dachterrassen nach Süden ausgerichtet
- Separate Küchen immer mit Fenster
Kfz-Stellplatz Tiefgarage
Außenjalousien im EG

- Vermietbarkeit problemfrei gegeben - Durchschnittsmiete im Wohnpark liegt bei € 7,85/qm!

abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109Leipzig

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz



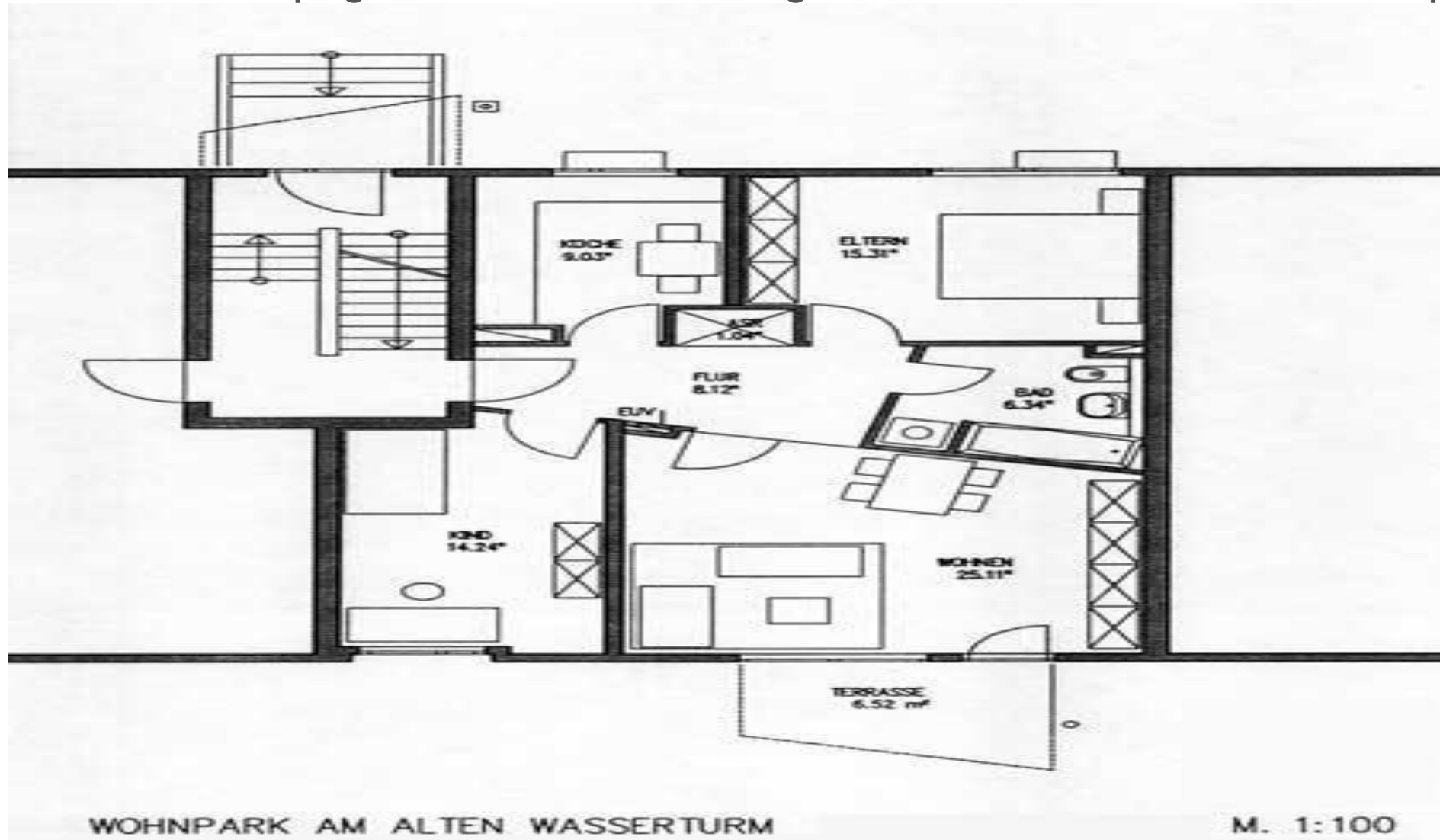
abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109Leipzig

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109Leipzig

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109Leipzig

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

ETW 04159 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 38 - EG li - 3-Zim. - 82 m² - TG-Stellplatz

Für nähere Auskünfte, weitere Objektunterlagen sowie Besichtigungstermine stehen Ihnen unsere Mitarbeiter unter folgender Anschrift gern zur Verfügung:

abis Immobilien Stephan Hermanns

Gottschedstr. 29 – 04109 Leipzig

Telefon: 0341-2158396 Fax: 0341-2158397 – mobil 0163-7997789

info@abis-immobilien.de

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Provision wie im Exposé angegeben (maximal 7,14 inkl. der gesetzlichen MwSt. (19%)) ist bei Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die abis Immobilien Stephan Hermanns, zu zahlen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers bzw. Verkäufers. Keine Gewähr. Die Geschäftsgelegenheit gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis baldmöglichst schriftlich erfolgt.

Unsere Angebote sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch an Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, führt in voller Höhe zur Provisionspflicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für den jeweils anderen Vertragspartner der Geschäftsgelegenheit provisionspflichtig tätig zu sein.

Widerrufsbelehrung / Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: abis Immobilien Stephan Hermanns, Peterssteinweg 1 – 04107 Leipzig, Telefon: 0341-2158396, Fax: 0341-2158397, info@abis-immobilien.de

1. Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur im verschlechterten Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

2. Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung^d