

abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

**ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse**



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

**ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse**



## ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse

---

**Neubau ETW mit Tiefgaragenstellplatz + Baujahr 1997  
Dachterrasse im Dachgeschoss (2. OG)**

**Solider Neubau in traumhafter Sack-  
gassenlage, absolut ruhig und sehr  
gepflegtes Umfeld**

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

**ca. 53m<sup>2</sup> Wfl, Nfl ca. 65m<sup>2</sup>**

**MEA WE 116/10.000stel und TG 10/10.000stel**

**24m<sup>2</sup> Süddachterrasse am Wohnzimmer**

**Fußbodenheizung - Gas-Zentral-Heizung**

**Massivbauweise**

**Wärmegedämmte Fassade mit großen  
Fensterflächen isolierverglast**

**Wannenbad und Küche mit Fenster**

**Wechselsprechanlage**

**Deckenhöhe ca. 2,50 bis 3 m**

**Separater Einbauschrank in der Küche und  
separater Keller gehören zur Wohnung**

**Grundbuch wird lastenfrei übertragen**

**Sehr gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld  
am Ende der Sackgasse**

abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

## ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse

**Aktuelle JNKM € 5.120,- inkl TG**

**Mieterhöhung nach Kappungsgrenze von 15%, auf JNKM € 5.120,- wurde vom Verkäufer noch durchgeführt**

**Hausgeld € 190,00 umlgfhg € 158,00**

**Grundsteuer 2024 € 63,45/Jahr**

**RUE zum 31.12.2024 € 308.436,-  
RUE anteilig € 4341,-**

**Sehr gut geschnittene Zimmer**

**Wohnzimmer mit ca. 16m<sup>2</sup> und Glasfront zur Dachterrasse**

**Nahezu quadratisches Schlafzimmer mit großer Fensterfläche**

**Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>**

**Bad ca. 7 m<sup>2</sup> groß mit Fenster**

**modern hell gefliestes Tageslicht-Bad mit Fenster, Badewanne, WM-Anschluss und Vorwandinstallation**

**Solide WEG - ohne Mehrheitsverhältnisse**

**Sehr gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld**

**Im Wohnpark wohnen Eigennutzer und Mieter, die sich wie Eigentümer verhalten!!!**

**Solide WEG-Verwaltung und Hausmeisterservice Vor Ort**

**Gern steht Ihr Ansprechpartner Stephan Hermanns unter 01637997789 zur Verfügung**

abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

## ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse 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 (Pendlerbus bis in die Wendeschleife im Wohnpark) mit welchem man in 8-25 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 Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse

### 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, Arzte, 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 und gepflegten 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 Wäschemaschinenanschluß
- 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 - Durschnittsmiete im Wohnpark liegt bei € 6,85/qm!

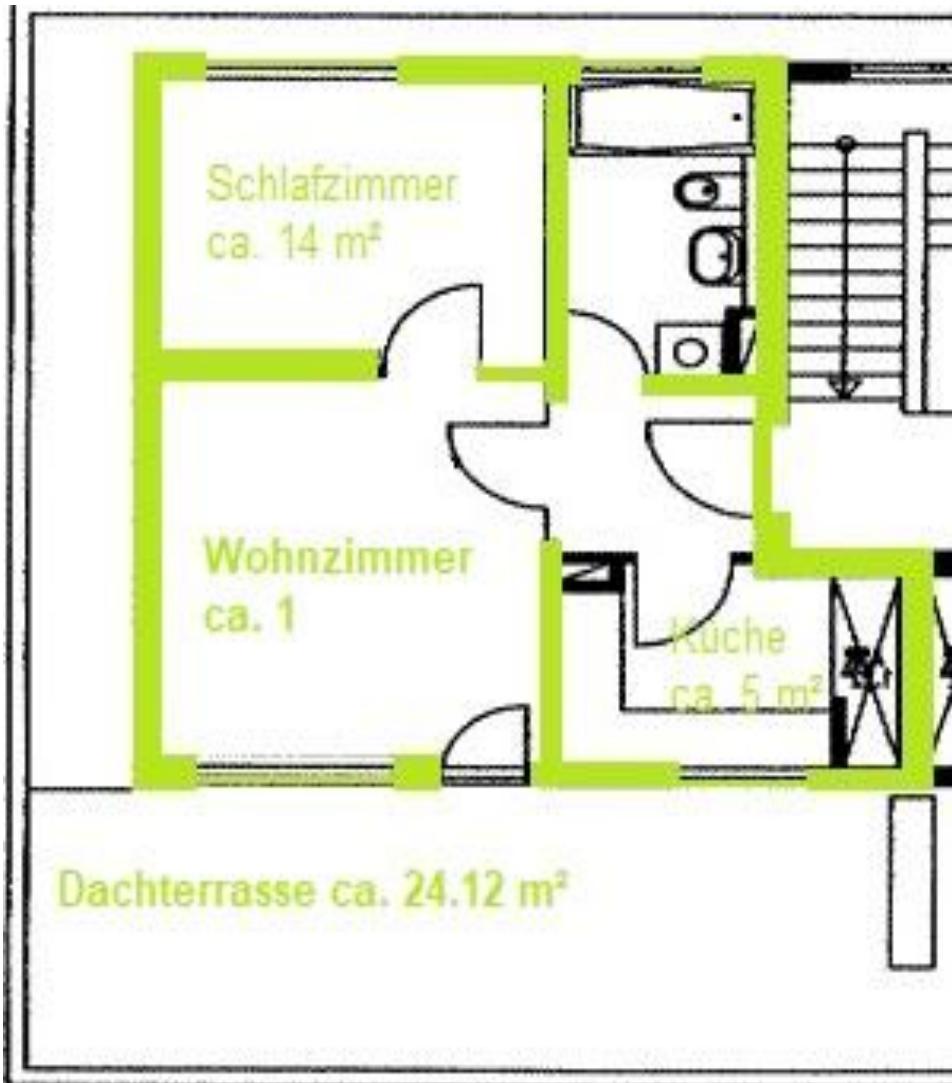
abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

**ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse**



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

## ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

**ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse**



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

## ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

**ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse**

**ENEV**

**Verbrauchsausweis 101,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas Zentral, WW nein, BJ1997**

**Vermietet seit 2003**

**JNKM aktuell € 5.120,- = 7,28/m<sup>2</sup>, zukünftig steigerbar!**

**Kaufpreis**

**€ 129.000,00 inkl. TG-Stellplatz**

**MC nach Bestellerprinzip**

**€ 4.605,30 inkl. MWSt.**

**RUE zum 31.12.2024**

**€ 308.436,- RUE anteilig € 4.341**

**Hausgeld**

**€ 190,- (inkl. € 41,- RUE)**

abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

## ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> Dachterrasse

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

**abis Immobilien Stephan Hermanns**

Gottschedstr. 29 1 – 04109 Leipzig

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

[info@abis-immobilien.de](mailto:info@abis-immobilien.de)

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Provision in Höhe von 3,57 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 Geschäftsgesellschaft 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 Geschäftsgesellschaft 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](mailto: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 zurück- gewähren 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"