

abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse



ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse

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

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

**Wärmegeädämmte Fassade mit großen
Fensterflächen isolierverglast**

Wannenbad und Küche mit Fenster

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

Wechselsprechanlage

Deckenhöhe ca. 2,50 bis 3 m

ca. 53m² Wfl, Nfl ca. 65m²

**MEA WE 116/10.000stel und TG 10/10.000stel Separater Einbauschränk in der Küche und
separater Keller gehören zur Wohnung**

24m² Süddachterrasse am Wohnzimmer

Grundbuch wird lastenfrei übertragen

Fußbodenheizung - Gas-Zentral-Heizung

**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., 53,15m², 24m² 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. 16m² und Glasfront zur Dachterrasse

Nahezu quadratisches Schlafzimmer mit großer Fensterfläche

Schlafzimmer ca. 15 m²

Bad ca. 7 m² 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

ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² 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., 53,15m², 24m² 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, 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 und gepflegten Aussenanlagen bilden den idyllischen "dörflichen" Charakter mitten in der Stadt, der den Bewohnern der Anlage so gut gefällt. Gemischte solide Eigentümergeinschaften 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 € 6,85/qm!

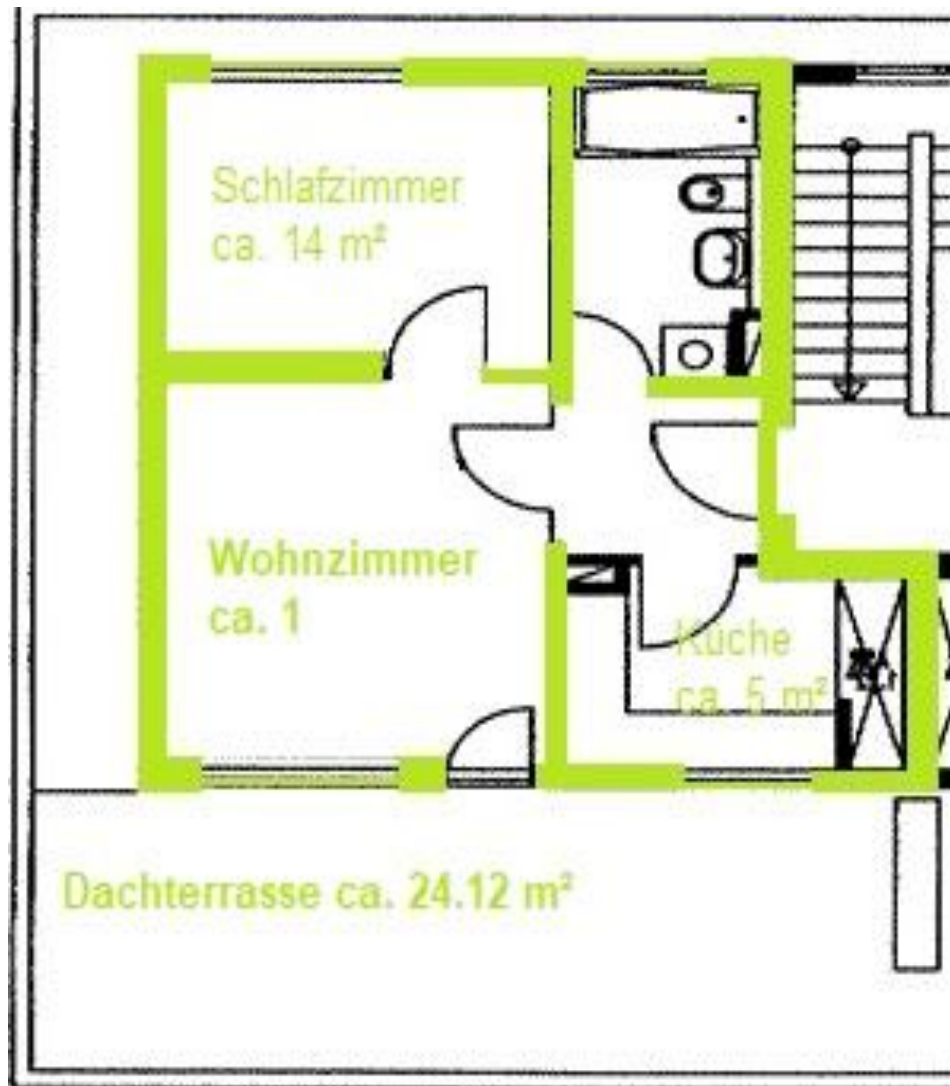
abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse



abis Immobilien Stephan Hermanns, Gottschedstr. 29, 04109 Leipzig

ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse



ETW Leipzig-Wahren - Buchfinkenweg 33, DG li, 2-Zim., 53,15m², 24m² Dachterrasse

ENEV	Verbrauchsausweis 101,7 kWh/(m ² *a), Gas Zentral, WW nein, BJ1997
Vermietet seit 2003	JNKM aktuell € 5.120,- = 7,28/m², 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., 53,15m², 24m² 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

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 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 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