Zwenkau

# Charmantes Wohndomizil mit viel Potenzial

***Property ID: 24077009***

**PURCHASE PRICE:** 330.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 1.180 $m^2$

Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24077009 |
| Living Space | ca. 140 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1935 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 330.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1992 |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 17.07.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 152.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# The property

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# The property

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# The property

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# The property

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# The property

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# A first impression

In ruhiger Lage befindet sich dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.180 m². Mit einer Wohnfläche von etwa 140 m² bietet die Immobilie genügend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer. Ein weiteres Zimmer kann als Partyraum oder ähnliches genutzt werden und ist beheizt. Die Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein und der gemütliche Kamin im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Der Schornstein muss jedoch erneuert werden. Als besonderes Highlight verfügt das Haus über eine Sauna, in der man nach einem langen Arbeitstag entspannen kann. Der angelegte Teich im Garten sowie der Grillplatz im Innenhof bieten weitere Möglichkeiten zur Erholung und gemütlichen Stunden im Freien. Zur Immobilie gehört zudem eine Garage sowie mehrere Nebengebäude, die zusätzlichen Stauraum bieten. Auf der Terrasse lässt es sich herrlich entspannen und den Blick ins Grüne genießen. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 1992 modernisiert und wartet darauf, von den neuen Eigentümern renoviert und nach den eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. In der Immobilie wurde eine Gasbrennwerttherme eingebaut, welche jedoch ebenfalls erneuert werden muss. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seinem großzügigen Grundstück und den vielfältigen Möglichkeiten eine ideale Gelegenheit, ein individuelles Zuhause zu schaffen und den eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# Details of amenities

- Einfamilienhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche zuzüglich Nebengelassen
- Ca. 1.180m² großes Grundstück
- Vier Zimmer plus weiteres Zimmer als Partyraum oder ähnliches (beheizt)
- Zwei Tageslichtbäder plus weiteres Gäste-WC
- Einbauküche
- Kamin
- Sauna
- Garage
- Grillplatz im Innenhof
- Nebengelasse
- Teich

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# All about the location

Südlich von Leipzig gelegen befindet sich die schöne und beliebte Stadt Zwenkau. Im Zentrum, welches sich nur ca. 5 Gehminuten entfernt befindet, sind alle Nahversorgungseinrichtungen sowie Ärzte, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium vorhanden. Durch den Ausbau und die Flutung des Zwenkauer Sees entwickelte sich Zwenkau in jüngster Vergangenheit zu einem sehr beliebten Gebiet zum Wohnen und Entspannen. Durch die hervorragende Anbindungen über die Bundesstraße 2 und Autobahn A38 ist man hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus verkehren regelmäßig Busse in das Stadtzentrum von Leipzig.

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 152.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**Property ID: 24077009 - 04442 Zwenkau**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralf Bischoff

Prager Straße 2  Leipzig
E-Mail: leipzig@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com