



## Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung



### Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung

Kaufpreis: 91.200,00 €  
Nebenkosten: 130,00 €  
Hausgeld pro Monat: 100,00 €  
Zimmer (gesamt): 2  
Anzahl Schlafzimmer: 1  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Balkone/Terrassen: 1  
Anzahl Parkflächen: 1  
Wohnfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>  
Zustand: Neuwertig  
Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

#### **Lage/Infrastruktur**

Ammelshain (1100 Einwohner) mit seinem alten Schloss gehört zu den schönsten Dörfern um Leipzig und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Haselberg" mit Natursee und an die nur 2km entfernten Naherholungs-Badeseen. Das nahe Muldental und schöne Mischwälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule und der schöne neue Kindergarten. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten sowie Realschule und Gymnasium befinden sich in ca. 4km Entfernung in Naunhof bzw. in der ca. 8km entfernten Kreisstadt Grimma, in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar.



## Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung

Anbindung an Leipzig: Direkter Autobahnanschluss bzw. Nahverkehrszug Ammelshain-Leipzig im 1-Std. Takt, Fahrzeit 35 Minuten. Oder ab Beucha (7km) mit der S-Bahnlinie im 20 Minuten-Takt.

### Objektbeschreibung

Das 4-Familienhaus ist Teil einer kleinen gepflegten Wohnanlage mitten im Dorf gelegen, bestehend aus zwei Vierfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern, also insgesamt nur 12 Wohnungen auf einem über 5000 qm großen Grundstück.

Die Häuser wurden in Ziegelbauweise mit hochwertiger Dämmung und massiver Holzverschalung im Stil der "Neubauernhäuser" erbaut.

Althergebrachte Formen des Bauens wurden mit anspruchsvoller, moderner Architektur verbunden, so dass die Häuser Ihren eigenständigen Charakter haben und sich gleichwohl harmonisch in die gewachsene Umgebung einfügen.

Die Wohnung verfügt über eine nach Südwesten ausgerichtete Terrasse zuzüglich eines Garten-Sondernutzungsrechts.

Ein großer Kellerraum mit Fenster gehört zur Wohnung. Weiterhin stehen zwei Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Kinderwagen usw. sowie ein Waschmaschinen- und Trockerraum im Untergeschoß zur Verfügung.

Der geräumige Carport befindet sich direkt gegenüber dem Haus.

### Ausstattung

Heizung: Öl-Zentralheizung

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rolläden

Bodenbeläge: Massivholz-Eiche-Parkettboden

Türen: Holz, weiss lackiert

Bad: mit Fenster, Badewanne, Duschkabine, Waschbecken und WC

Gäste-WC: ja

### Sonstiges

Niedrige Energiekosten aufgrund hochwertiger Isolierung der Außenfassade und des Daches.

**Direkt vom Bauträger – preiswert und provisionsfrei**

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Bauträger:

**GHI** Grund + Haus  
Immobilien GmbH

Hölderlinstr. 28

89134 Blaustein

Telefon 01 71-344 26 88

FAX 07 31-602 24 83

E-Mail [info@ghi-ulm.de](mailto:info@ghi-ulm.de)



## Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung

### Grundriss



Erdgeschoss, Pappelallee

**GHI** Grund + Haus  
Immobilien GmbH