

Leipzig - Möckern

# Erstbezug nach Sanierung für Eigennutzer oder Investoren

Objektnummer: 25077003\_2



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern

## Auf einen Blick

|               |                       |             |   |
|---------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 25077003_2            | Kaufpreis   | 160.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 51 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Erdgeschosswohnung  |
| Bezugsfrei ab | 29.05.2026            | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer        | 2                     | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 1                     | Ausstattung | Garten/<br>mitbenutzung, Balkon   |
| Badezimmer    | 1                     |             |   |
| Baujahr       | 1900                  |             |   |

Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |                             |                      |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | Endenergiebedarf            | <b>36.51 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>25.11.2035</b>             | Energie-Effizienzklasse     | <b>A</b>             |
| Befuerung                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | Baujahr laut Energieausweis | <b>2025</b>          |

Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern**

## **Ein erster Eindruck**

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines frisch sanierten Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung aus, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant ist.

Der großzügige Wohnbereich ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Große Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Licht in den Raum und bieten zudem eine gute Schallisolierung. Der Zugang zu einem Balkon beziehungsweise einer Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft zusätzlichen Raum zur Entspannung.

Die Wohnung bietet insgesamt 2 Zimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer ist ebenfalls mit Echtholzparkett ausgelegt und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungswünsche. Das moderne Badezimmer ist mit stilvollen Armaturen und zeitgemäßen Fliesen ausgestattet und sorgt für einen hochwertigen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist der Zustand der Wohnung: Es handelt sich um einen Erstbezug nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2025. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die Installation der genannten Fußbodenheizung, moderne Sanitäranlagen sowie die oben erwähnte Dreifachverglasung der Fenster. Diese Maßnahmen garantieren Energieeffizienz und ein modernes Wohngefühl.

Die Wohnung ist ab 01.12.2025 verfügbar, was eine schnelle und unkomplizierte Übergabe ermöglicht. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und durchdachter Ausstattung. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen für Ihre Fragen jederzeit zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

**Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern**

## **Ausstattung und Details**

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **Ideal für Eigennutzer oder Investoren**
- **Echtholzparkett**
- **Fußbodenheizung**
- **Dreifachverglasung**
- **Balkon beziehungsweise Terrasse**
- **Kellerabteil**
- **Verfügbar ab 01.12.2025**

**Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt im Stadtteil Möckern im nordwestlichen Bereich von Leipzig. Es handelt sich um eine ruhige, meist von Anwohnern genutzte Wohnstraße (Anliegerstraße).**

**In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister: Supermärkte, Bistros, Cafés, Friseure, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen wie Zahnärzte und Arztpraxen – alles fußläufig erreichbar. Ebenfalls in der Nachbarschaft befinden sich die S-Bahn-Haltestelle Möckern und eine Sparkassenfiliale, was eine gute Anbindung gewährleistet**

**Die naturnahe Lage wird durch die Nähe zur Weißen Elster und zur Luppenau-Landschaft im Süden ergänzt. Östlich befindet sich der Auensee, der zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einlädt – ideal für Freizeit oder Erholung in freier Natur.**

**Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25077003\_2 - 04159 Leipzig - Möckern**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Wießner**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig**

**Tel.: +49 341 - 58 32 88 0**

**E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**