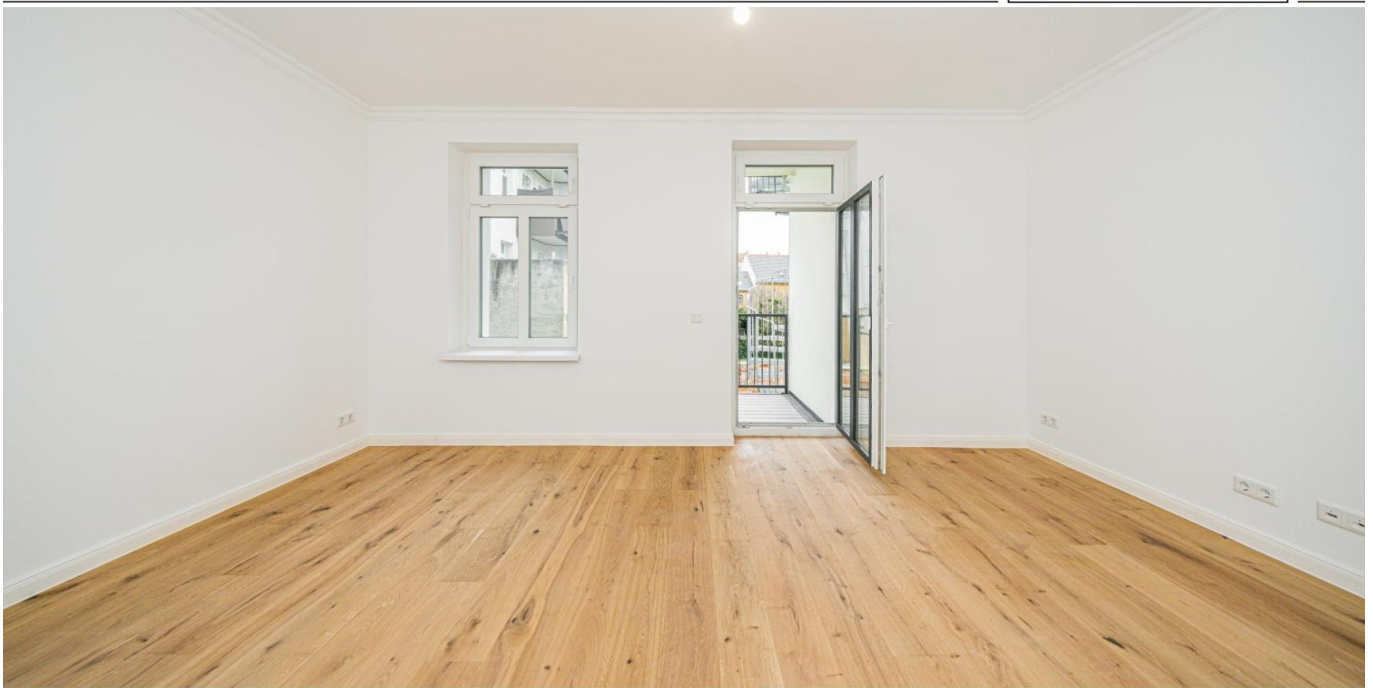


Leipzig - Möckern

# Erstbezug nach Sanierung mit Sonnenbalkon, Parkett und Fußbodenheizung

Objektnummer: 25077003\_3



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

**KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25077003\_3 - 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\_3 - 04159 Leipzig - Möckern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25077003_3	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	17.06.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon
Zimmer	3		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900		

Objektnummer: 25077003\_3 - 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\_3 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_3 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_3 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_3 - 04159 Leipzig - Möckern

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25077003\_3 - 04159 Leipzig - Möckern**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine ansprechend sanierte 3 Zimmer Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>, perfekt geeignet für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause sind. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das 2025 umfassend modernisiert wurde. Der Zustand der Immobilie ist ein Erstbezug nach Sanierung, was Ihnen den Vorteil bietet, die ersten Bewohner in einem frisch renovierten Umfeld zu sein.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter ein Wohnzimmer mit Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer welches je nach Ihren individuellen Bedürfnissen genutzt werden kann.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Wohnküche. Sie bietet nicht nur Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten, sondern auch eine gemütliche Esszone für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Das Badezimmer ist modern eingerichtet und verfügt über hochwertige Sanitäreanlagen. Warme Füße sind dank der Fußbodenheizung garantiert, die in der gesamten Wohnung für eine behagliche Wärme sorgt.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Balkon, der an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt.

Hat diese Beschreibung Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorteilen dieser gepflegten Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einladende Wohnung präsentieren zu dürfen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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

**Objektnummer: 25077003\_3 - 04159 Leipzig - Möckern**

## **Ausstattung und Details**

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **Ideal für Eigennutzer oder Investoren**
- **Fußbodenheizung**
- **Wohnküche**
- **Balkon**
- **Echtholzparkett**
- **Dreifachverglasung**
- **Kellerabteil**

**Objektnummer: 25077003\_3 - 04159 Leipzig - Möckern**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnlage befindet sich im Stadtteil Leipzig Möckern, welche verkehrsgünstig angebunden ist und eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe bietet. Der Fockeberg und der Johannispark bieten zudem attraktive Erholungsgebiete, die ideal für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten sind.**

**Zudem liegt die Leipziger Innenstadt nur wenige Minuten entfernt, sodass alle wichtigen kulturellen, gastronomischen und geschäftlichen Angebote bequem zu erreichen sind.**

**Die Lage von Leipzig Möckern bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Straßennetz. In der Nähe befinden sich Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Stationen. Ebenso gibt es gute Anbindungen an die B2 und die A9. Dadurch sind auch weiter entfernte Ziele, wie der Flughafen Leipzig/Halle oder die umliegenden Autobahnen, schnell erreichbar.**

**Objektnummer: 25077003\_3 - 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.

**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\_3 - 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)**