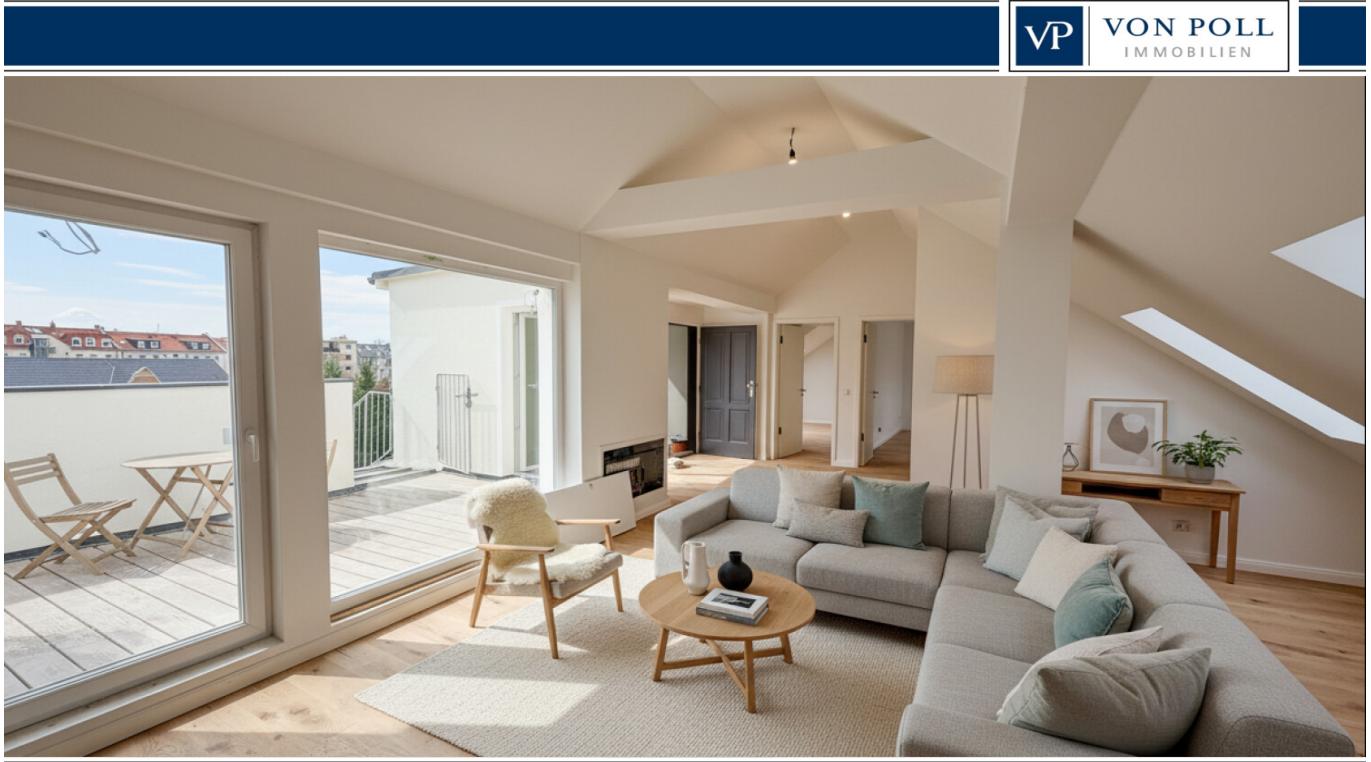


Leipzig – Möckern

## Erstbezug nach Sanierung: Dachtraum mit Skylineblick

*Objektnummer: 25077003\_9*



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25077003\_9 - 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\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25077003_9	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/- mitbenutzung
Baujahr	1900		

Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

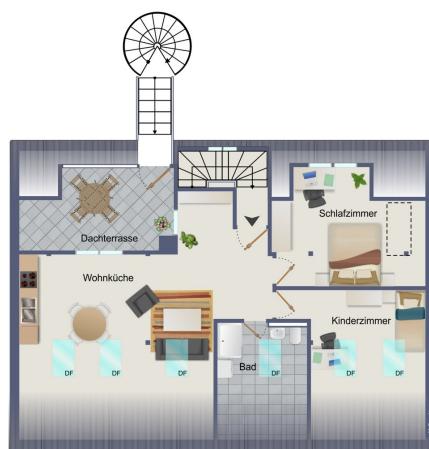


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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



Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Ein erster Eindruck

Zum Erstbezug nach einer Sanierung steht diese außergewöhnliche 3-Raum-Dachgeschoßwohnung in Leipzig-Möckern zum Verkauf. Diese bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch einen Blick über die Stadt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> und einer privaten Dachterrasse, die sowohl zum Entspannen und Verweilen einlädt, als auch einen tollen Blick auf die Leipziger Skyline hat, erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an urbanes Wohnen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Design und überzeugt mit hochwertigen Materialien. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme, während das edle Echtholzparkett in allen Wohnräumen für eine stilvolle Atmosphäre sorgt. Das offene Raumkonzept bietet Ihnen viel Freiraum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Die drei Zimmer bieten Ihnen viel Platz für ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie einen offenen, großzügigen Wohnbereich. Das Highlight der Wohnung ist jedoch die großzügige Dachterrasse, die nicht nur ein luxuriöses Wohngefühl sorgt, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung und den Leipziger Himmel bietet.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, Eigennutzer oder Kapitalanleger, die in einem modernen und komfortablen Ambiente wohnen möchten und den Luxus einer Dachterrasse schätzen. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?  
[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobiliens\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/)

Objektnummer: 25077003\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Sanierung
- Ideal für Eigennutzer oder Investoren
- Fußbodenheizung
- Wohnküche
- Dachterrasse
- Echtholzparkett
- Dreifachverglasung
- Kellerabteil
- Verfügbar ab 01.12.2025

Objektnummer: 25077003\_9 - 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\_9 - 04159 Leipzig – Möckern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.51 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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\_9 - 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)