Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Lichtdurchfluteter Maisonette-Traum mit Loggia und Balkon

Objektnummer: 25474029

KAUFPREIS: 300.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 90 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

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

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Auf einen Blick

Objektnummer	25474029
Wohnfläche	ca. 90 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1886

Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Modernisierung / Sanierung	2005
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Die Immobilie

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Die Immobilie

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Die Immobilie

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1886 verbindet historischen Charme mit zeitgemäßer Wohnqualität und bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche eine ansprechende Aufteilung für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die denkmalgeschützte Immobilie befindet sich in einem ansprechend sanierten Zustand und repräsentiert eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Architektur.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst insgesamt vier Zimmer, die einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum für individuelle Nutzung, beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer, bieten. Große Fenster sorgen in allen Wohnbereichen für reichlich Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima.

Im oberen Geschoss erwartet Sie ein Tageslichtbad mit Badewanne, das zum Entspannen einlädt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das den Alltag komfortabel gestaltet. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und umfasst unter anderem einen ansprechend gestalteten Flurbereich sowie pflegeleichte Bodenbeläge.

Besonderen Wohnkomfort bieten der sonnig ausgerichtete Westbalkon sowie eine Westloggia, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignen. Hier genießen Sie den Tagesausklang in angenehmer Atmosphäre und können den Blick in den Außenbereich schweifen lassen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Die gesamte Immobilie wurde im Laufe der vergangenen Jahre umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten, einladenden Zustand. Dabei wurde besonderen Wert auf die Erhaltung charakteristischer Stilelemente sowie auf eine solide technische Ausstattung gelegt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 8.760,- €, wodurch dieses Objekt besonders für Anleger von Interesse ist, die Wert auf eine beständige Mieteinnahme legen. Die langfristige Vermietung unterstreicht die Attraktivität der Immobilie für unterschiedliche Nutzergruppen.

Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der

Umgebung finden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote, die eine angenehme Lebensqualität gewährleisten.

Sie suchen eine großzügige Wohnung mit historischem Flair in einer gepflegten Immobilie? Diese Maisonette bietet Ihnen eine Kombination aus klassischem Ambiente und alltagstauglicher Raumaufteilung. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den individuellen Vorzügen dieser besonderen Immobilie überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Ausstattung und Details

- Denkmalgeschützte Immobilie
- Maisonette (zwei Ebenen)
- Vier Zimmer
- Westbalkon und eine Westloggia
- Tageslichtbad mit Badewanne
- G-WC
- Vermietet

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

Alles zum Standort

Leipzig zählt zu den wachstumsstärksten Großstädten Deutschlands mit über 19 % Bevölkerungszuwachs seit 2011 und rund 628.700 Einwohnern. Die lebendige Stadt verbindet urbanes Flair mit wachsender Wirtschaftskraft und bietet somit ideale Voraussetzungen für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Der Stadtteil Stötteritz, mit 18.250 Einwohnern auf 3,7 km², überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus lebendigem Wohnen und ruhiger Atmosphäre. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung machen Stötteritz zu einem vielversprechenden Standort für Kapitalanleger.

In nur wenigen Minuten Fußweg erreichen Sie Supermärkte wie Lidl, Aldi und REWE, diverse Fachärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants. Freizeitangebote, Parks und Sportanlagen sorgen für hohe Lebensqualität. Die exzellente Anbindung an Straßenbahn, Bus und den Bahnhof Leipzig-Stötteritz garantiert optimale Mobilität.

Damit bietet Stötteritz eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die von einer stabilen Wertentwicklung und einer attraktiven Rendite profitieren möchten.

Objektnummer: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

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: 25474029 - 04299 Leipzig / Stötteritz – Stötteritz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com