

Leipzig - Zentrum-Nordwest

# Vermietete Gründerzeitwohnung mit Aufzug

Objektnummer: 26474026



KAUFPREIS: 138.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest**

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

**Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26474026</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>138.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 49 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1879</b>		

Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1879 mit repräsentativer Gründerzeitfassade. Die Wohnfläche beträgt ca. 49 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen funktionalen, gut geschnittenen Grundriss mit separatem Schlafzimmer und Badezimmer.

Das Gebäude wurde 1998 umfassend saniert und verfügt über einen Aufzug sowie eine Zentralheizung. 2022 erfuhr die Wohnung eine Modernisierung. Die Wohnung selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und städtischer Infrastruktur aus. Das Umfeld kombiniert urbanes Wohnen mit einem angenehmen, gewachsenen Wohnquartier.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit solider Ausstattung und gutem Wohnkomfort.

Das monatliche Hausgeld beträgt 230,-€ inklusive 91,-€ nicht umlagefähiger Kosten.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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

**Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest**

## **Ausstattung und Details**

- **Laminat / Fliesen**
- **Aufzug**
- **Bad mit Dusche und einem Waschmaschinenanschluss**
- **Kellerabteil**
- **Vermietet**

**Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest**

## **Alles zum Standort**

Das Leipziger Waldstraßenviertel zählt zu den wertstabilsten und nachfragestärksten Wohnlagen Deutschlands. Als eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel Europas vereint es herrschaftliche Architektur mit einer urbanen Lebensqualität, die eine erstklassige Mieterstruktur garantiert.

Die Mikrolage besticht durch ihre unmittelbare Nähe zum historischen Stadtzentrum, sodass die Leipziger Innenstadt mit ihren Passagensystemen und Kulturangeboten in ca. 15 Gehminuten oder 5 Fahrradminuten bequem erreichbar ist. Zudem ist die Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs hervorragend: Mehrere Straßenbahnlinien am Knotenpunkt Jahnallee/Waldstraße sichern eine dichte Taktung zum Hauptbahnhof und in alle Kernbereiche der Stadt. Entlang der Waldstraße bietet eine hohe Dichte an exklusiven Restaurants, inhabergeführten Cafés und Bars ein erstklassiges kulinarisches Angebot. Diese Kombination aus urbanem Lifestyle und hoher Lebensqualität macht den Standort besonders bei einkommensstarken Mietern wie Singles, Paaren und akademischen Familien dauerhaft begehrt.

Ergänzt wird der hohe Wohnwert durch die unmittelbare Nähe zur Natur, da das weitläufige Rosental und der Leipziger Auwald direkt an das Viertel grenzen und einen extrem hohen Erholungswert bieten. Auch die Red Bull Arena und die Arena Leipzig sind schnell erreicht und runden das Sport- und Freizeitangebot perfekt ab.

Für Kapitalanleger resultiert aus dieser Konstellation – in der eine chronisch hohe Wohnraumkrise in Premiumlage auf begrenzte Erweiterungsflächen trifft – eine nachhaltig gesicherte Vermietbarkeit auf Top-Mietpreinsniveau sowie ein exzellentes Potenzial für langfristige Wertsteigerungen.

**Objektnummer: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest**

## 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: 26474026 - 04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest**

## **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)**