Leipzig – Zentrum-Süd

Investment mit Balkon unweit der "Karli"

Objektnummer: 25474012

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 47,7 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

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

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	25474012
Wohnfläche	ca. 47,7 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.05.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	126.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Zum Verkauf steht eine sanierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1900 mit einer Wohnfläche von ca. 48 m². Die Immobilie befindet sich in einem ansprechenden, gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2006 umfassend saniert wurde. Durch die gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und historischem Charme eignet sich diese Wohnung optimal für Interessenten, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung gliedert sich in insgesamt zwei Zimmer und zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss aus. Über den einladenden Eingangsbereich erreichen Sie den zentralen Flur, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind. Das geräumige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon – ein idealer Ort, um die Mittags- und Nachmittagsstunden im Freien zu genießen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Möbel. Dank der ruhigen Lage im rückwärtigen Bereich des Gebäudes wurde hier ein angenehmer Rückzugsort geschaffen. Der moderne Laminatboden, der in Wohn- und Schlafraum verlegt wurde, harmoniert mit den freundlichen Wandfarben und sorgt für ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die moderne Sanitärinstallation sowie die zeitlosen Fliesen sind im Rahmen der Sanierung eingebaut worden und bieten Ihnen hohen Alltagskomfort.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Seit dem 01.01.2020 besteht ein Mietverhältnis, die aktuelle Jahresnettomiete beträgt 5.119,20 €. Damit ist dieses Objekt für Kapitalanleger besonders interessant.

Ein eigener Kellerraum komplettiert das Angebot und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Lage überzeugt durch eine ausgewogene Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sind Sie auf der Suche nach einer gut geschnittenen Wohnung in ansprechender Umgebung, die Komfort und Funktionalität vereint, dann wird diese Immobilie Ihren

Erwartungen gerecht werden. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

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

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Ausstattung und Details

- Balkon mit Südausrichtung
- Laminatboden und Fliesen
- Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Vermietet seit 01.01.2020
- Aktuelle Jahresnettomiete: 5.119,20 €

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Alles zum Standort

Der Süden gilt als eine der beliebtesten Wohngegenden in Leipzig. Die Südvorstadt ist ein vielfältig ausgeprägter Stadtteil mit zahlreichen imposanten gründerzeitlichen Altbauten, grünen Stadtoasen, lebendigem Treiben und einer urbanen Subkultur.

Die Karli mit ihren unzähligen Kneipen, Restaurants, Kultureinrichtungen und Geschäften ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt. Schulen, Kindergärten, die Hochschule für Technik Wirtschaft und Kultur, das Medienzentrum des Mitteldeutschen Rundfunks sowie medizinische Einrichtungen sind hier zu finden.

Mit Auenwald, Wildpark sowie Agra-Park bietet der Stadtteil sehr viel Grün, Freiraum und Möglichkeiten zu sportlicher Betätigung. Von hier aus ist es nur noch ein Katzensprung bis zum Neuseenland.

Über die B2 gelangt man in wenigen Minuten auf die A38 mit sehr guter Anbindung an die A9 oder die A14. Und auch die guten Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs bietet Komfort für die ganze Familie.

Objektnummer: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 25474012 - 04107 Leipzig – Zentrum-Süd

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