

Leipzig – Eutritzschen

## 3-Zi.-Altbauwohnung mit 4,2 % Rendite

*Objektnummer: 25474034*



---

KAUFPREIS: 156.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

---

Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch

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

**Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25474034	Kaufpreis	156.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Ausstattung	Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1925		

Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch

## 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

**Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und denkmalgeschützte Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1925 erbauten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude besticht durch seinen charmanten Altbaucharakter und wurde im Rahmen einer umfangreichen Kernsanierung im Jahr 2008 in einen zeitgemäßen Wohnstandard versetzt.

Die Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet eine intelligente Raumaufteilung, die sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.

Die Wohnung verfügt über drei ruhig gelegene Schlafzimmer. Das größte der drei Zimmer eignet sich ideal als Wohnraum, während das zweite und dritte beispielsweise als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Alle Räume überzeugen durch ihre Helligkeit und ermöglichen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Wanne, stilvollen Armaturen sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die hochwertigen Fliesen sorgen für ein angenehmes Ambiente.

Die geräumige Küche ist mit einer praktischen Nische und direktem Zugang zur Loggia versehen und bietet zusätzlich Platz für eine Waschmaschine.

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Leitungen, Fenster und die Haustechnik erneuert. Die Beheizung der Wohnung erfolgt energiesparend und effizient über Fernwärme. Dies gewährleistet niedrige Betriebskosten und einen hohen Wohnkomfort. Die historische Fassade wurde liebevoll restauriert und wirkt repräsentativ im straßenseitigen Erscheinungsbild. Zur Wohnung gehört weiterhin ein eigenes Kellerabteil, das zusätzliche Stauraummöglichkeiten bereitstellt.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt 6600,-€. Das Mietverhältnis besteht seit 01.12.2024.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 318,-€ pro Monat, wovon 38€ nicht umlagefähig sind und 57€ in die Instandhaltungsrücklage fließen.

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\\_immobiliens\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/)

Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch

## Ausstattung und Details

- Denkmalschutzimmobilie
- Loggia mit Nord-West-Ausrichtung
- Bad mit hochwertigen Armaturen und Handtuchheizkörper
- Praktische Raumaufteilung
- Laminat
- Vermietet seit Dezember 2024
- Kellerabteil
- 4,2% Anfangsrendite

**Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch**

## Alles zum Standort

Urbanität trifft Idylle: Wohnen im Herzen von Eutritzsch:

Der Stadtteil Eutritzsch im Leipziger Norden vereint auf charmante Weise gewachsene Tradition mit modernem Stadtleben und gehört heute zu den attraktivsten Wohnlagen der Messestadt. Wer hier lebt, genießt das Privileg einer erstklassigen Infrastruktur in einem ruhigen, grünen Umfeld.

Die Anbindung ist nahezu uneschlagbar: In weniger als zehn Minuten erreichen Sie mit den Straßenbahnenlinien 16 oder 14 das pulsierende Stadtzentrum und den Leipziger Hauptbahnhof. Pendler schätzen zudem die kurzen Wege zu den großen Wirtschaftsstandorten im Norden wie BMW, Porsche oder DHL sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A14.

Doch man muss das Viertel nicht verlassen, um Lebensqualität zu finden. Der weitläufige Arthur-Bretschneider-Park bildet die grüne Lunge des Stadtteils und lädt direkt vor der Haustür zum Joggen, Entspannen oder zu Familienausflügen ein.

Rund um den Eutritzscher Markt finden sich neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auch gemütliche Cafés und traditionsreiche Gasthäuser, die dem Viertel seinen unverwechselbaren, fast dörflichen Charme inmitten der Großstadt verleihen. Mit einer hohen Dichte an Schulen, Kindertagesstätten und Arztpraxen bietet Eutritzsch ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

**Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25474034 - 04129 Leipzig – Eutritzsch**

## 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)