

Leipzig – Möckern

# Erstbezug nach Sanierung: Sonnenbalkon und Designbad

Objektnummer: 25077003\_4



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

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

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

Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Auf einen Blick

|               |                       |                       |   |
|---------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 25077003_4            | Kaufpreis             | 230.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 59 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Bezugsfrei ab | 22.12.2025            | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage         | 1                     | Zustand der Immobilie | saniert   |
| Zimmer        | 3                     | Ausstattung           | Balkon  |
| Schlafzimmer  | 1                     |                       |   |
| Badezimmer    | 1                     |                       |   |
| Baujahr       | 1900                  |                       |   |

Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                            |                                |                            |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung            | Energieausweis                 | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Endenergiebedarf               | 36.51 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 25.11.2035                 | Energie-<br>Effizienzklasse    | A                          |
| Befuerung                     | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2025                       |

Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## 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: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ansprechend sanierte 3 Zimmer Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup>, perfekt geeignet für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause sind. Der Zustand der Immobilie ist ein Erstbezug nach Sanierung, was Ihnen den Vorteil bietet, die ersten Bewohner in einem frisch renovierten Umfeld zu sein.

Die Wohnung bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich harmonisch aufteilen. Die Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, das durch eine großzügige Wohnküche ergänzt wird. Von der Wohnküche aus ist ein Balkon zugänglich, hier kann man nach die Sonne genießen.

Das Schlafzimmer ist so konzipiert, dass es optimal möbliert werden kann und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bietet. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über zeitgemäße Sanitäranlagen. Die verbaute Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt besonders an kälteren Tagen für ein behagliches Raumklima und gleichmäßige Wärmeverteilung.

Die Wohnung lässt sowohl hinsichtlich ihrer Ausstattung als auch ihrer Nutzungsmöglichkeiten keine Wünsche offen und vereint zeitlosen Wohnkomfort mit moderner Ausstattung.

Diese Wohnung stellt eine lohnenswerte Option dar und lädt Interessenten ein, während einer Besichtigung die zahlreichen Vorzüge und Möglichkeiten selbst zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Wohnung zu überzeugen!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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

Objektnummer: 25077003\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25077003\_4 - 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\_4 - 04159 Leipzig – Möckern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25077003\_4 - 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)