

Leipzig – Connewitz

# Wohnerlebnis in grüner Lage: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage in Leipzig-Connewitz

Objektnummer: 25474015



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

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

Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25474015                   |
| Wohnfläche   | ca. 69 m²                  |
| Etage        | 2                          |
| Zimmer       | 3                          |
| Schlafzimmer | 2                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1996                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 35 EUR (Miete) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 195.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 124.70 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 28.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996              |



Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Ein erster Eindruck

Attraktive Renditechance: Vermietete Eigentumswohnung mit stabilem Mietverhältnis in guter Lage. Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen und ordentlich verwalteten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gut geschnittenen Grundriss sowie durch eine ruhige Lage mit Blick ins Grüne. Zudem liegt sie direkt an der Mühlpleiße sowie dem Auewald.

Die Wohnung bietet drei helle Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Fenster, einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen großzügigen Balkon, der zum Verweilen einlädt und einen schönen Ausblick auf die umliegende Grünfläche bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage, die im Kaufpreis enthalten ist und zusätzlichen Komfort sowie eine sichere Parkmöglichkeit bietet. Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage für Investoren, die eine langfristige, planbare Mieteinnahme suchen.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell, inkl. der Garage, 7.044,00?€ und bietet somit eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit stabilem Mietverhältnis, gutem Pflegezustand und praktischen Ausstattungsmerkmalen wie Balkon, Garage, separater Küche und Abstellraum. Die Wohnung bietet sowohl für Anleger als auch perspektivisch für Eigennutzer eine interessante Gelegenheit.

Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Ausstattung und Details

- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- Garage inklusive – seltener Vorteil in der Stadtlage
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Solide Kapitalanlage: Die Wohnung ist bereits langfristig vermietet

Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Connewitz, einem lebendigen und grünen Viertel im Süden Leipzigs, etwa 4,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Connewitz liegt zwischen der Südvorstadt und dem beliebten Ausflugsziel Markkleeberg und ist vor allem für seine ruhige Wohnlage kombiniert mit urbanem Flair bekannt.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Die Straße ist verkehrsberuhigt ausgelegt (Tempo 30 Zone, Anliegerstraße mit Bürgersteigen) und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Nahversorgungsmöglichkeiten wie Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen, Gastronomie, Einzelhandel und kleinere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut ausgebaut. In wenigen Minuten erreichbare Bushaltestellen und der S-Bahn Haltepunkt Connewitz ermöglichen schnelle Verbindungen sowohl in die Innenstadt als auch in andere Stadtteile Leipzigs.



Objektnummer: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## 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)