

Leipzig

# First occupancy for families in the rear building

Property ID: 24077040



**PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

**Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig

## At a glance

Property ID	24077040	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	25.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2024

**Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig**

## **A first impression**

**This spacious apartment on the first floor of a new building constructed in 2024 offers approximately 165 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for the whole family. With a total of five rooms, including three bedrooms and two bathrooms, the apartment leaves nothing to be desired. High-quality fixtures and fittings, combined with central heating and underfloor heating, ensure maximum comfort. A highlight of the property is the generous balcony, perfect for relaxing outdoors. The building's elevator and utility room contribute to convenient daily living. Flooring can be selected to suit individual tastes, allowing you to personalize the apartment to your liking. A private underground parking space, available for purchase, provides convenient storage. The apartment is brand new and ready for immediate occupancy. Shopping facilities, schools, and public transportation are just a short walk away. This apartment is ideal for families who value comfort and modern amenities. The well-designed layout and high-quality construction guarantee a pleasant living environment. Interested parties should not hesitate to arrange a viewing appointment to see the advantages of this attractive property for themselves. Let yourself be enchanted by the charm of this oasis of well-being and embark on your own journey of discovery – we would be happy to provide you with personal advice.**

**Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig**

## **Details of amenities**

- **1. Obergeschoss**
- **Aufzug**
- **Großzügiger Balkon**
- **Fünf Zimmer**
- **Zwei Bäder**
- **Bodenbelag nach Wunsch**
- **Kühlung über Luftwärmepumpe**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Tiefgarage inklusive Vorbereitung einer Wallbox**
- **Bezug ab sofort**

**Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig**

## **All about the location**

**Das Waldstraßenviertel - Wohnen und Leben genießen!**

**Nur wenige Gehminuten von der Leipziger Innenstadt entfernt, befindet sich das beliebte Waldstraßenviertel.**

**Kaum ein anderes Wohnviertel in Leipzig verknüpft Wohnen, Arbeiten und Freizeit so gekonnt wie dieses.**

**Hier finden Sie alles was das Herz begehrt...Vom Bio-Bäcker, über Metzger, Blumenladen, Reinigung...bis hin zu angesagten Restaurants, der Arena oder das schöne große Rosental.**

**Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar. Sollten Sie dennoch die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, so erreichen Sie diese in nur wenigen Minuten.**

**Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Endenergiebedarf beträgt 25.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

**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.

**Property ID: 24077040 - 04105 Leipzig**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sebastian Wießner**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig**

**Tel.: +49 341 - 58 32 88 0**

**E-Mail: leipzig@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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