

Leipzig – Connewitz

# Classic, green, rented: 3-room apartment with balcony & garage in Leipzig-Connewitz

Property ID: 25474015



PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

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

Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## At a glance

Property ID	25474015
Living Space	ca. 69 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Garage, 35 EUR (Rent)

Purchase Price	220.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	124.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996



Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## The property



Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## A first impression

Attractive return opportunity: Tenanted condominium with stable tenancy in a good location. For sale is a 3-room apartment on the 2nd floor of a quiet and well-managed apartment building. The apartment boasts a well-designed floor plan and a peaceful location with views of greenery. It is also situated directly on the Mühlpleiße river and adjacent to the floodplain forest. The apartment offers three bright rooms, a separate kitchen, a bathroom with a window, a practical storage room within the apartment, and a spacious balcony that invites relaxation and offers a beautiful view of the surrounding green space. A single garage, included in the purchase price, provides additional convenience and secure parking. The apartment has been reliably rented for several years and is ideally suited as an investment for those seeking long-term, predictable rental income. The current annual net rent, including the garage, is €7,044.00, providing a solid foundation for a long-term investment. Overall, this is an attractive property with a stable tenancy, good condition, and practical features such as a balcony, garage, separate kitchen, and storage room. The apartment offers an interesting opportunity for both investors and, in the future, owner-occupiers.

Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Details of amenities

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

Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## All about the location

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.



Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Other information

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.

Property ID: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## 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](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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