

Leipzig

## Charming investment property: 2 rooms, bathroom with natural light, sought-after west-facing balcony

*Property ID: 25474028*



---

PURCHASE PRICE: 145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

---

Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig

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

**Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig**

## At a glance

Property ID	25474028	Purchase Price	145.000 EUR
Living Space	ca. 55 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Renovated
Rooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1996	Equipment	Balcony

Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.01.2029	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig

## The property



Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig

## The property



Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig

## A first impression

This inviting penthouse apartment on the second floor offers approximately 55 square meters of living space, providing a comfortable home for singles or couples who appreciate a harmonious combination of a quiet, green location and a well-designed layout. The property is situated on the top floor of a well-maintained apartment building in a popular residential area that combines convenient access to the city center with nature and recreational opportunities right on the doorstep. Upon entering the apartment, you'll be impressed by the generously sized living and dining area with direct access to the balcony, perfect for relaxing on warm days. Thanks to its west-facing orientation, you can enjoy sunny hours well into the evening – the balcony, bathed in evening sun, adds a special touch and enhances the quality of this attractive property. The adjacent, well-equipped kitchen impresses with its functional design and, despite its compact dimensions, offers ample space for kitchenware and a small dining area. Both rooms are pleasantly bright and inviting thanks to large windows. The entire apartment features modern flooring, creating a harmonious overall look. In addition to the living room, there is a separate bedroom, which is also bright and offers ample space for a double bed and a wardrobe. The bathroom with a bathtub is a particular highlight, featuring simple tiles and a window for pleasant ventilation and natural light. The bathroom offers enough space for a washing machine and includes both a bathtub and a modern vanity. Heating is provided by a central gas boiler, which is regularly serviced and ensures comfortable temperatures at all times. Thanks to the green surroundings, you benefit from short distances to recreational areas and parks. Shops, doctors, and public transport are within walking distance, making everyday errands and leisure activities convenient. This penthouse apartment combines a well-designed layout, an attractive balcony with evening sun, and a bright bathroom with a bathtub to create a compelling overall package. The current annual net rent is €3,960 and was last increased 7 years ago. The apartment is currently rented. The monthly service charge is €255. We would be delighted to present the property to you in person and look forward to hearing from you to arrange a viewing appointment! Are you already following us on Instagram?

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

**Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig**

## Details of amenities

- Balkon mit Abendsonne
- Tageslichtbad mit Wanne
- praktische Raumauflistung
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschafts Fahrradkeller

Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig

## All about the location

Leipzig präsentiert sich als eine der dynamischsten und wachstumsstärksten Städte Deutschlands mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer Metropolregion von über einer Million Einwohnern. Die Stadt überzeugt durch eine breit diversifizierte Wirtschaft, insbesondere in den zukunftsträchtigen Branchen Logistik, Automobil und Technologie, die eine verlässliche Beschäftigungsbasis schaffen. Die moderne Infrastruktur mit einem internationalen Flughafen und einem gut ausgebauten Verkehrsnetz, kombiniert mit umfangreichen städtebaulichen Erneuerungsprojekten, sichert eine hohe Lebensqualität und minimiert Investitionsrisiken. Diese Faktoren machen Leipzig zu einem äußerst attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen mit vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, die eine breite Palette an Annehmlichkeiten in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz bietet. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Konsum in nur zwei Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Die Gesundheitsversorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten, Apotheken und Kliniken in einem Radius von wenigen Minuten bis etwa zwanzig Minuten zu Fuß exzellent abgedeckt, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in wenigen Gehminuten sowie durch die Bahnhöfe Leipzig-Holzhausen und Leipzig-Mölkau gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe gegeben, die den Standort auch für eine breite Zielgruppe attraktiv machen. Die Nähe zu gastronomischen Einrichtungen wie dem Gasthof Holzhausen oder Sole Mio, die in kurzer Zeit zu erreichen sind, rundet das Angebot ab und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, wachsender Nachfrage und einer umfassenden Infrastruktur, die eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien begünstigt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu vielfältigen Versorgungs- und Freizeitangeboten schaffen ein solides Fundament für eine langfristig attraktive Kapitalanlage in Leipzig.

**Property ID: 25474028 - 04288 Leipzig**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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 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

**Property ID: 25474028 - 04288 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](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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