

Leipzig - Leutzsch

Dach-Maisonette über Baumkronen mit Blick ins Grüne

Property ID: 26474034



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

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

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

At a glance

Property ID	26474034
Living Space	ca. 114 m ²
Floor	4
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1999
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	395.000 EUR
Type	Maisonette
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Sauna, Garden / shared use

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.12.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	105.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

The property



Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

The property



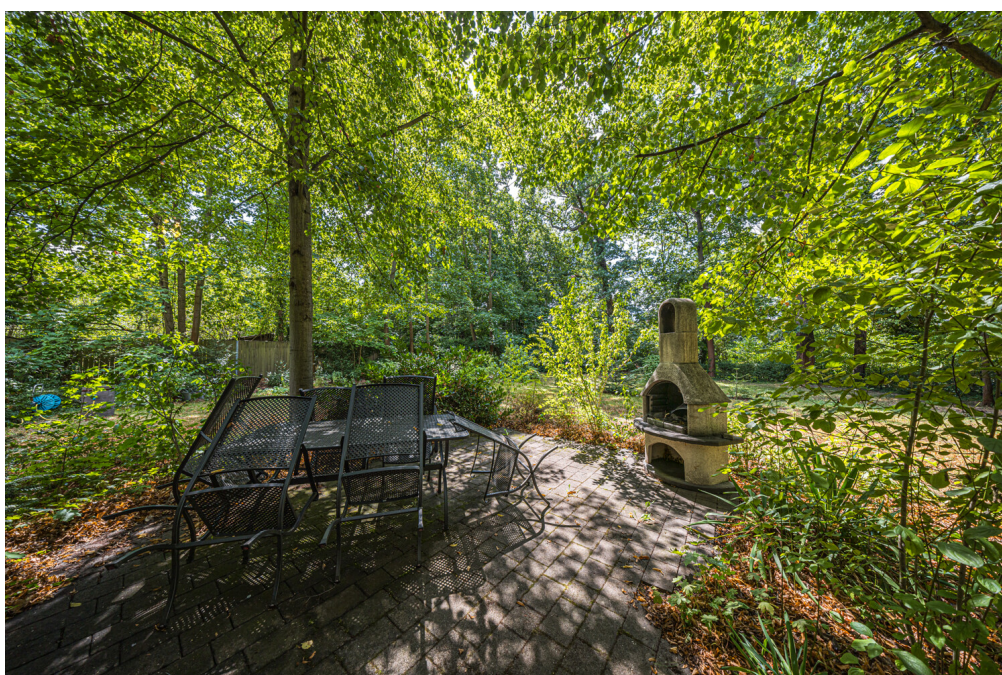
Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

The property



Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

The property



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

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

A first impression

Über den Dächern entfaltet diese Dachgeschoss-Maisonette eine ruhige, erwachsene Atmosphäre. Auf ca. 114 Quadratmetern verbindet sie die Großzügigkeit einer Wohnung mit dem besonderen Rhythmus von zwei Ebenen. Der Personenaufzug führt bequem hinauf, oben empfängt ein gepflegtes Zuhause mit gehobener Ausstattung, Parkett und einer angenehm zurückgenommenen Eleganz. Das Haus stammt aus dem Jahr 1999 und präsentiert sich in einem Zustand, der von Sorgfalt und Beständigkeit erzählt.

Drei Zimmer geben der Wohnung eine klare, wohnliche Präsenz. Der Wohnbereich öffnet sich zur Dachloggia, die den Blick unverbaut ins Grüne lenkt. Hier gewinnt das Dachgeschoss seine besondere Qualität: Weite statt Enge, Luft statt städtischer Schwere, ein Platz im Freien, der den Alltag ganz selbstverständlich erweitert. Unterhalb des Hauses liegt ein parkähnlicher Innenhof, der dem Ensemble eine grüne Mitte gibt und die geschützte Lage spürbar macht.

Die separate Küche bleibt angenehm eigenständig und hält den Wohnbereich frei für Ruhe, Gespräche und lange Abende. Zwei mögliche Schlafzimmer schaffen Rückzug, ohne dass die Wohnung ihre Offenheit verliert. Besonders komfortabel sind die zwei Tageslichtbäder, die den Alltag entzerren und der Maisonette eine seltene Selbstverständlichkeit verleihen. Die Zentralheizung sorgt für eine verlässliche Wärmeversorgung, während das Parkett den Räumen eine natürliche, gepflegte Note gibt.

Auch die praktischen Details passen zum Niveau des Hauses. Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören dazu und nehmen dem Ankommen jede Umständlichkeit. Seit April 2003 ist die Wohnung vermietet, was ihr neben der architektonischen Qualität eine bemerkenswerte Kontinuität verleiht. So bleibt der Eindruck einer Dachgeschosswohnung, die nicht laut auftreten muss: Sie überzeugt mit Ruhe, Blick, Substanz und einer Lage im Haus, die jeden Tag ein wenig Abstand vom Trubel schenkt.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet Raum für neue Perspektiven und vielfältige Wohnideen und ist bereit für seine neuen Eigentümer.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

Details of amenities

- Maisonettewohnung im Dachgeschoss
- Personenaufzug
- Drei Zimmer
- Dachloggia mit unverbautem Blick ins Grüne
- Parkett
- Zwei Tageslichtbäder
- Separate Küche
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Vermietet seit 04/2003
- Parkähnlicher Innenhof

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

All about the location

Leipzig beeindruckt als wachsende Großstadt mit hoher Lebensqualität, stabiler Wirtschaft und vielfältigem Kulturangebot. Für Senioren bietet die Stadt eine ideale Mischung aus lebendigem Flair und ruhigen Rückzugsorten.

Der Stadtteil Leipzig-Leutzsch besticht durch seinen ruhigen, grünen Charakter mit sanierten Altbauten und Nähe zum Leipziger Auwald. Mit einem durchschnittlichen Alter von 42,9 Jahren und hoher Wohnqualität schafft Leutzsch eine sichere, nachbarschaftliche Atmosphäre. Die gute Anbindung an Tram, S-Bahn und Bus garantiert schnelle Wege ins Zentrum.

Wichtige Einrichtungen sind fußläufig erreichbar: hausärztliche Praxis und Apotheke (ca. 6 Min.), REWE-Supermarkt (7 Min.), Stadtteilpark Wasserschloß (5 Min.) und Mädler Villa (8 Min.). Die S-Bahn-Station Leutzsch liegt etwa 7 Minuten entfernt.

Für Senioren, die Wert auf Komfort, Erholung und Infrastruktur legen, ist Leipzig-Leutzsch der perfekte Wohnort für ein sorgenfreies Leben in der Großstadt.

Property ID: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

Other information

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: 26474034 - 04179 Leipzig - Leutzsch

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