

Leipzig - Möckern

# Erstbezug nach Sanierung mit hochwertiger Ausstattung - für Eigennutzer oder Kapitalanleger

*Número de propiedad: 25077003\_5*



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

**PRECIO DE COMPRA: 218.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 57 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern

## De un vistazo

Número de propiedad	25077003_5	Precio de compra	218.000 EUR
Superficie habitable	ca. 57 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Jardín / uso compartido, Balcón
Año de construcción	1900		

Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	36.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.11.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern

## La propiedad



Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern

## La propiedad



Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern

## La propiedad



Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern

## La propiedad



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

**Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern**

## Una primera impresión

Diese hochwertig sanierte Etagenwohnung erstreckt sich über ca. 57 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als attraktives Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Das Gebäude wurde im Jahr 2025 umfassend und fachgerecht saniert, sodass das Wohnen hier zeitgemäßen Ansprüchen entspricht. Die Wohnung, bietet durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Details, die Komfort und Funktionalität miteinander vereinen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Objekts. Hier lädt Echtholzparkett in Verbindung mit einer modernen Fußbodenheizung zu angenehmem Wohngefühl ein. Die offen gestaltete Küche bietet ausreichend Platz für Kochvergnügen und gemeinsame Mahlzeiten.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Räume: Neben dem Wohnbereich steht ein ruhig gelegenes Schlafzimmer zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Arbeits- oder Gästezimmer und schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und überzeugt mit modernem Design sowie einer komfortablen Sanitärausstattung. Großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen und eine bodengleiche Dusche tragen zum angenehmen Ambiente bei.

Die Kombination aus Dreifachverglasung der Fenster und Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für Energieeffizienz und ein harmonisches Raumklima – das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse A.

Die gesamte Immobilie befindet sich nach der abgeschlossenen Sanierung im Erstbezug, sodass alle Elemente von Bodenbelägen über das Heizsystem bis zu

den Fenstern und Türen aktuellen technischen Standards entsprechen. Die hochwertige Ausführung zeigt sich in allen Details und unterstreicht das gehobene Ausstattungsniveau dieser Wohnung.

Überzeugen Sie sich vor Ort von der gelungenen Gesamtkomposition dieser Wohnung – gern laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Ihnen alle Besonderheiten persönlich zu zeigen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

**Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern**

## Detalles de los servicios

- Erstbezug nach Sanierung
- Ideal für Eigennutzer oder Investoren
- Energieeffizienzklasse A
- Fußbodenheizung
- Wohnküche
- Balkon
- Echtholzparkett
- Dreifachverglasung
- Kellerabteil
- Verfügbar ab 01.12.2025

**Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnlage befindet sich im Stadtteil Leipzig Möckern, welche verkehrsgünstig angebunden ist und eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe bietet. Der Fockeberg und der Johannispark bieten zudem attraktive Erholungsgebiete, die ideal für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten sind.

Zudem liegt die Leipziger Innenstadt nur wenige Minuten entfernt, sodass alle wichtigen kulturellen, gastronomischen und geschäftlichen Angebote bequem zu erreichen sind.

Die Lage von Leipzig Möckern bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Straßennetz. In der Nähe befinden sich Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Stationen. Ebenso gibt es gute Anbindungen an die B2 und die A9. Dadurch sind auch weiter entfernte Ziele, wie der Flughafen Leipzig/Halle oder die umliegenden Autobahnen, schnell erreichbar.

**Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

#### 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 vorbehaltenlich 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.

**Número de propiedad: 25077003\_5 - 04159 Leipzig - Möckern**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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