

Leipzig – Connewitz

# Clásico, verde y en alquiler: apartamento de 3 habitaciones con balcón y garaje en Leipzig-Connewitz

Número de propiedad: 25474015



PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

- 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: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25474015                      |
| Superficie habitable | ca. 69 m²                     |
| Piso                 | 2                             |
| Habitaciones         | 3                             |
| Dormitorios          | 2                             |
| Baños                | 1                             |
| Año de construcción  | 1996                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 35 EUR (Alquilar) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 195.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 28.10.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 124.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |

Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Una primera impresión

Atractiva oportunidad de rentabilidad: Piso en alquiler con arrendamiento estable en una excelente ubicación. Se vende apartamento de 3 habitaciones en la segunda planta de un edificio tranquilo y bien gestionado. El apartamento cuenta con una distribución impecable y una ubicación tranquila con vistas a la vegetación. Además, se encuentra junto al río Mühlpleiße y junto al bosque de llanura aluvial. El apartamento ofrece tres habitaciones luminosas, cocina independiente, baño con ventana, un práctico trastero y un amplio balcón que invita a la relajación y ofrece una hermosa vista del verde entorno. Un garaje individual, incluido en el precio de compra, ofrece mayor comodidad y aparcamiento seguro. El apartamento ha estado alquilado durante varios años y es ideal como inversión para quienes buscan ingresos predecibles a largo plazo. La renta neta anual actual, incluyendo el garaje, es de 7.044 €, lo que proporciona una base sólida para una inversión a largo plazo. En general, se trata de una propiedad atractiva con un arrendamiento estable, en buen estado y con características prácticas como balcón, garaje, cocina independiente y trastero. El apartamento ofrece una oportunidad interesante tanto para inversores como, en el futuro, para propietarios.

Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## 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)