

Leipzig

## Propiedad de inversión con encanto: 2 habitaciones, baño con luz natural, codiciado balcón orientado al oeste.

Número de propiedad: 25474028



PRECIO DE COMPRA: 145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

- 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: 25474028 - 04288 Leipzig

## De un vistazo

Número de propiedad	25474028	Precio de compra	145.000 EUR
Superficie habitable	ca. 55 m²	Piso	Ático
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1996	Método de construcción	Sólido
		Características	Balcón

Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.01.2029

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	101.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## La propiedad





Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## La propiedad



Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## Una primera impresión

Este acogedor ático en la segunda planta ofrece aproximadamente 55 metros cuadrados de espacio habitable, ofreciendo un hogar confortable para personas solteras o parejas que aprecian la combinación armoniosa de tranquilidad y vegetación con una distribución bien diseñada. La propiedad se encuentra en la última planta de un edificio de apartamentos bien cuidado, en una popular zona residencial que combina un cómodo acceso al centro de la ciudad con la naturaleza y las oportunidades de ocio a un paso. Al entrar en el apartamento, le impresionará el amplio salón-comedor con acceso directo al balcón, perfecto para relajarse en los días cálidos. Gracias a su orientación oeste, podrá disfrutar del sol hasta bien entrada la noche; el balcón, bañado por el sol vespertino, le da un toque especial y realza la calidad de esta atractiva propiedad. La cocina adyacente, bien equipada, impresiona por su diseño funcional y, a pesar de sus dimensiones compactas, ofrece amplio espacio para utensilios de cocina y un pequeño comedor. Ambas estancias son agradablemente luminosas y acogedoras gracias a sus grandes ventanales. Todo el apartamento cuenta con suelos modernos, creando una atmósfera armoniosa. Además del salón, hay un dormitorio independiente, también luminoso, con amplio espacio para una cama doble y un armario. El baño con bañera destaca especialmente, con azulejos sencillos y una ventana que proporciona una agradable ventilación y luz natural. El baño ofrece suficiente espacio para una lavadora e incluye bañera y un moderno lavabo. La calefacción es mediante una caldera central de gas, con mantenimiento regular, que garantiza una temperatura agradable en todo momento. Gracias al entorno verde, podrá disfrutar de una proximidad cercana a zonas recreativas y parques. Tiendas, médicos y transporte público están a poca distancia, lo que facilita las compras diarias y las actividades de ocio. Este ático combina una distribución bien diseñada, un atractivo balcón con sol de tarde y un baño luminoso con bañera para crear un conjunto atractivo. El alquiler neto anual actual es de 3960 € y se incrementó por última vez hace 7 años. El apartamento está actualmente alquilado. La cuota mensual de mantenimiento es de 255 €. Estaremos encantados de presentarle la propiedad en persona y esperamos su contacto para concertar una visita. ¿Ya nos sigues en Instagram? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)



Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## Detalles de los servicios

- Balkon mit Abendsonne
- Tageslichtbad mit Wanne
- praktische Raumaufteilung
- Eigenenes Kellerabteil
- Gemeinschafts Fahrradkeller

Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## Todo sobre la ubicación

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 zukunftssträchtigen 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.

Número de propiedad: 25474028 - 04288 Leipzig

## Otros datos

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 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: 25474028 - 04288 Leipzig

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)