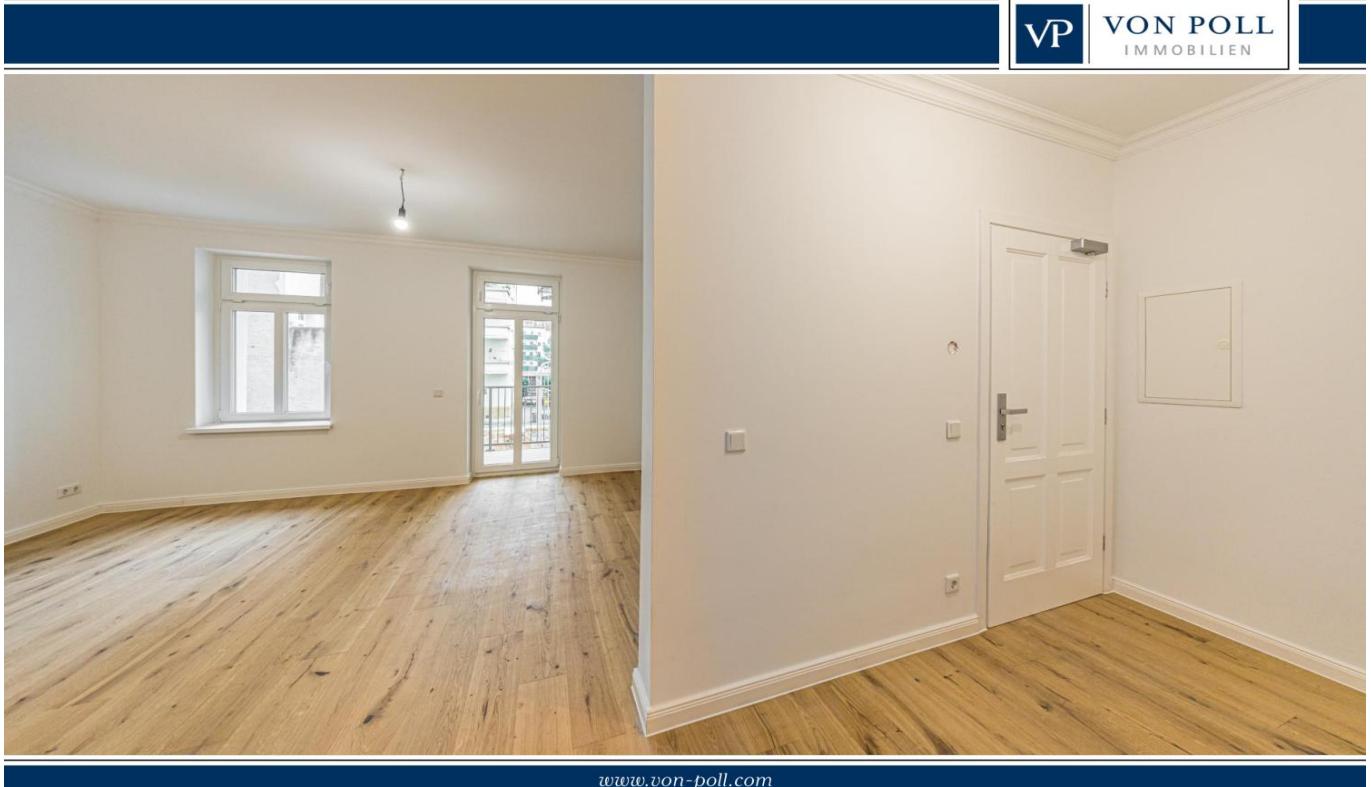


Leipzig – Möckern

Erstbezug nach Sanierung für Eigennutzer oder Investoren

CODE DU BIEN: 25077003_1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 160.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 47 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25077003_1	Prix d'achat	160.000 EUR
Surface habitable	ca. 47 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	36.51 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

La propriété



CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

La propriété



CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

La propriété



CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

Une première impression

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines frisch sanierten Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von ca. 47 m². Die Immobilie zeichnet sich durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung aus, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant ist.

Der großzügige Wohnbereich ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Große Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Licht in den Raum und bieten zudem eine gute Schallisolierung. Der Zugang zu einem Balkon beziehungsweise einer Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft zusätzlichen Raum zur Entspannung.

Die Wohnung bietet insgesamt 1,5 Zimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer ist ebenfalls mit Echtholzparkett ausgelegt und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungswünsche. Das moderne Badezimmer ist mit stilvollen Armaturen und zeitgemäßen Fliesen ausgestattet und sorgt für einen hochwertigen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist der Zustand der Wohnung: Es handelt sich um einen Erstbezug nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2025. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die Installation der genannten Fußbodenheizung, moderne Sanitäranlagen sowie die oben erwähnte Dreifachverglasung der Fenster. Diese Maßnahmen garantieren Energieeffizienz und ein modernes Wohngefühl.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und durchdachter Ausstattung. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen für Ihre Fragen jederzeit zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

Détails des commodités

- Erstbezug nach Sanierung
- Ideal für Eigennutzer oder Investoren
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Balkon beziehungsweise Terrasse
- Kellerabteil

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im Stadtteil Möckern im nordwestlichen Bereich von Leipzig. Es handelt sich um eine ruhige, meist von Anwohnern genutzte Wohnstraße (Anliegerstraße).

In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister: Supermärkte, Bistros, Cafés, Friseure, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen wie Zahnärzte und Arztpraxen – alles fußläufig erreichbar. Ebenfalls in der Nachbarschaft befinden sich die S?Bahn?Haltestelle Möckern und eine Sparkassenfiliale, was eine gute Anbindung gewährleistet

Die naturnahe Lage wird durch die Nähe zur Weißen Elster und zur Luppe?Auelandschaft im Süden ergänzt. Östlich befindet sich der Auensee, der zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einlädt – ideal für Freizeit oder Erholung in freier Natur.

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.51 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: 25077003_1 - 04159 Leipzig – Möckern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0
E-Mail: leipzig@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com