

Leipzig – Connewitz

# Appartement classique, vert, à louer : 3 pièces avec balcon et garage à Leipzig-Connewitz

CODE DU BIEN: 25474015



PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

- 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: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25474015                      |
| Surface habitable      | ca. 69 m²                     |
| Etage                  | 2                             |
| Pièces                 | 3                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1996                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 35 EUR (Location) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 195.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    | Consommation finale d'énergie                         | 124.70 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 28.10.2028           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1996                                  |



CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Une première impression

Opportunité de rendement intéressante : Appartement en copropriété loué avec locataires stables dans un emplacement de choix. À vendre : un appartement de 3 pièces au 2e étage d'un immeuble calme et bien géré. L'appartement bénéficie d'un agencement bien pensé et d'un emplacement paisible avec vue sur la verdure. Il est également situé directement sur la rivière Mühlpleiße et à proximité de la forêt alluviale. L'appartement offre trois pièces lumineuses, une cuisine séparée, une salle de bains avec fenêtre, un cellier pratique et un grand balcon invitant à la détente et offrant une belle vue sur les espaces verts environnants. Un garage individuel, inclus dans le prix de vente, offre un confort supplémentaire et un stationnement sécurisé. L'appartement a été loué de manière fiable pendant plusieurs années et constitue un investissement idéal pour ceux qui recherchent des revenus locatifs stables et réguliers. Le loyer net annuel actuel, garage inclus, est de 7 044,00 €, assurant ainsi une base solide pour un investissement à long terme. Dans l'ensemble, il s'agit d'un bien attrayant, actuellement loué à un locataire stable, en bon état et doté d'atouts pratiques tels qu'un balcon, un garage, une cuisine séparée et un cellier. Cet appartement représente une opportunité intéressante tant pour les investisseurs que, plus tard, pour les propriétaires occupants.

CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## 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](mailto:leipzig@von-poll.com)

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

---

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