

Leipzig

**Charmant investissement immobilier : 2 chambres, salle de bains lumineuse, balcon exposé ouest très recherché**

**CODE DU BIEN: 25474028**



**PRIX D'ACHAT: 145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig

- 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: 25474028 - 04288 Leipzig**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25474028	Prix d'achat	145.000 EUR
Surface habitable	ca. 55 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1996	Technique de construction	massif
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.2029	Consommation finale d'énergie	101.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig**

## Une première impression

Ce charmant appartement-terrasse au deuxième étage offre environ 55 mètres carrés de surface habitable, un logement confortable idéal pour une personne seule ou un couple appréciant l'harmonie entre un emplacement calme et verdoyant et un agencement bien pensé. Situé au dernier étage d'un immeuble bien entretenu dans un quartier résidentiel prisé, il bénéficie d'un accès facile au centre-ville et à la nature et aux loisirs à proximité immédiate. Dès l'entrée, vous serez séduit par le spacieux séjour/salle à manger donnant directement sur un balcon, parfait pour se détendre aux beaux jours. Grâce à son orientation ouest, vous profiterez d'un ensoleillement optimal jusqu'en soirée. Le balcon, baigné de soleil couchant, apporte une touche particulière et valorise ce bien d'exception. La cuisine attenante, parfaitement équipée, séduit par son design fonctionnel et, malgré ses dimensions compactes, offre un espace généreux pour les ustensiles et un coin repas. Lumineuses et accueillantes grâce à de grandes fenêtres, ces deux pièces sont sublimées par un sol moderne qui contribue à l'harmonie de l'ensemble. En plus du séjour, vous trouverez une chambre séparée, lumineuse et spacieuse, pouvant accueillir un lit double et une armoire. La salle de bains avec baignoire est un atout majeur : elle est carrelée avec simplicité et dispose d'une fenêtre assurant une ventilation agréable et une belle luminosité naturelle. Elle offre suffisamment d'espace pour un lave-linge et comprend une baignoire ainsi qu'un meuble vasque moderne. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz centrale, régulièrement entretenue, garantissant une température confortable en toutes circonstances. Grâce à son environnement verdoyant, vous profiterez d'un accès rapide aux espaces verts et aux parcs. Commerces, médecins et transports en commun sont accessibles à pied, facilitant ainsi vos courses quotidiennes et vos loisirs. Ce penthouse combine un agencement bien pensé, un balcon agréable baigné de soleil en fin de journée et une salle de bains lumineuse avec baignoire, pour un résultat des plus séduisants. Le loyer annuel net actuel est de 3 960 € et n'a pas été révisé depuis 7 ans. L'appartement est actuellement loué. Les charges mensuelles s'élèvent à 255 €. Nous serions ravis de vous faire visiter ce bien et restons à votre disposition pour organiser une visite ! Suivez-nous déjà sur Instagram ? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig

## Détails des commodités

- Balkon mit Abendsonne
- Tageslichtbad mit Wanne
- praktische Raumauflistung
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschafts Fahrradkeller

**CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig**

## Tout sur l'emplacement

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 zukunftsträchtigen 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.

**CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25474028 - 04288 Leipzig**

## 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)