

Leipzig - Eutritzsch

Industriedenkmal Castellum: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia

CODE DU BIEN: 26474038



PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

- **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: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26474038
Surface habitable	ca. 57 m²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	180.000 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	Jardin / utilisation partagée, Balcon

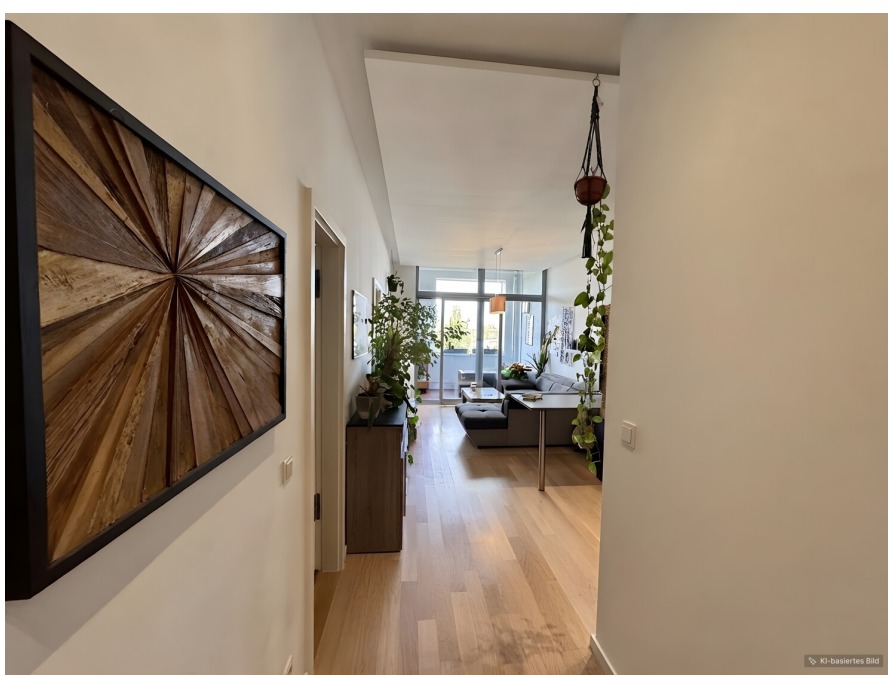
CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzscht

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

La propriété



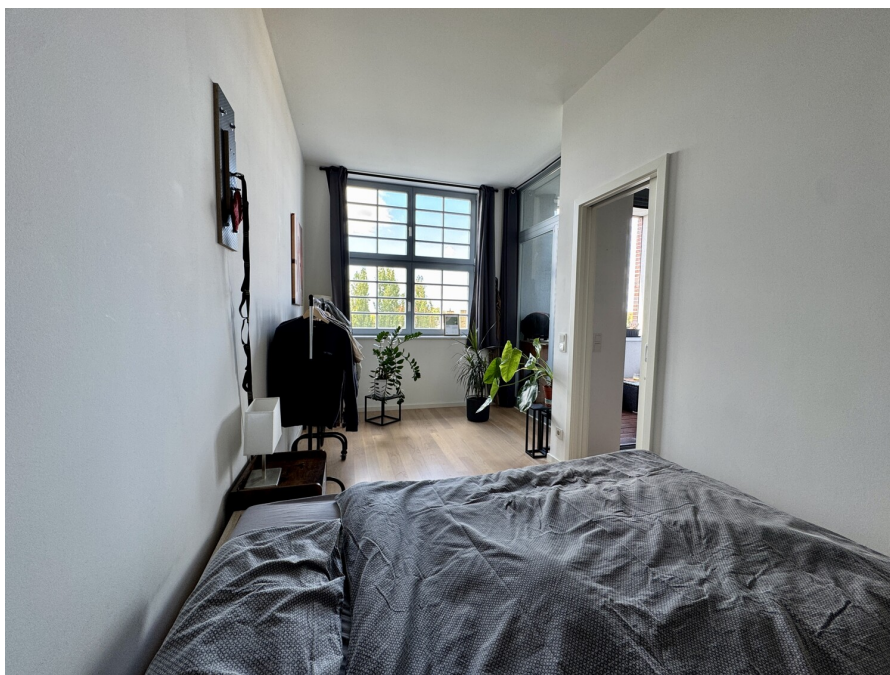
CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

La propriété



CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsches

La propriété



CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

La propriété



CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

Une première impression

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung im denkmalgeschützten Industriedenkmal Castellum in Leipzig-Eutritzsch. Das historische Gebäude wurde 2016 umfassend und hochwertig saniert und verbindet den industriellen Charme des Altbaus mit modernem Wohnkomfort.

Die ca. 57 m² große Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, großen Fensterfronten und einer großzügigen Loggia. Das Schlafzimmer lässt sich flexibel über Schiebetüren vom Wohnbereich trennen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine ebenerdige Dusche. Echtholzparkett, Fußbodenheizung in den Wohnräumen sowie Downlights unterstreichen die moderne Ausstattung. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und ein separates Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Zum Objekt gehören unter anderem ein Aufzug, ein Außenstellplatz und eine gemeinschaftliche Gartenanlage.

Zum Objekt gehört außerdem ein gemeinschaftlicher Fitnessraum, der den Bewohnern zur Verfügung steht.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 509,35 €, davon entfallen 459,35 € auf die Wohnung und 50,00 € auf den Stellplatz.

Das Hausgeld beträgt im Jahr 2026 267,30 €.

Ab 2027 setzt sich das Hausgeld wie folgt zusammen:

umlagefähige Kosten: ca. 194,30 €/Monat

nicht umlagefähige Kosten: ca. 56,00 €/Monat

Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 37,70 €/Monat

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

Détails des commodités

- Ideal für Investoren
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- Loggia
- Echtholzparkett
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

Tout sur l'emplacement

Leipzig ist ein wachsender Investmentstandort mit über 630.000 Einwohnern, solider Infrastruktur und einem diversifizierten Wirtschaftsumfeld. Mit stabilen steigenden Immobilienpreisen bietet die Stadt langfristige Nachfrage und moderates Wachstumspotenzial, besonders für gut positionierte und energieeffiziente Objekte.

Der Stadtteil Eutritzsch liegt nahe am Stadtzentrum und profitiert von der Großentwicklung am ehemaligen Güterbahnhof mit bis zu 2.400 neuen Wohnungen sowie sozialen Einrichtungen und Gewerbeflächen. Dies stärkt die Attraktivität und Liquidität des Viertels.

Eutritzsch überzeugt durch vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsflächen. Die sehr gute Anbindung an Straßenbahn, Bus und S-Bahn (Leipzig Nord, ca. 9 Minuten zu Fuß) sorgt für schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Insgesamt bietet Eutritzsch eine stabile Wertentwicklung, steigende Nachfrage und ausgezeichnete Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für ein zukunftsicheres und liquides Immobilieninvestment.

CODE DU BIEN: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

Plus d'informations

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: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

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