

Leipzig / Altlindenau

Lindenauer Lebenslust: Sonnige 2-Zimmer-Oase mit Balkon

????????? ??????????: 24077011



????? ??????: 140.000 EUR • ??????????: ca. 57 m² • ??????: 2

??????? ???????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

?? ??? ??????

???????? ?????????	24077011	????? ??????	140.000 EUR
???????????	ca. 57 m²	???????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	2		
????????????? ??? ???????????	2	????????? ?????????????	???????
???????????	1	????????????????????? ???????	ca. 0 m²
????? ??????????????	1910	?????????	???????????

??????? ???????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	118.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.11.2028	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????		

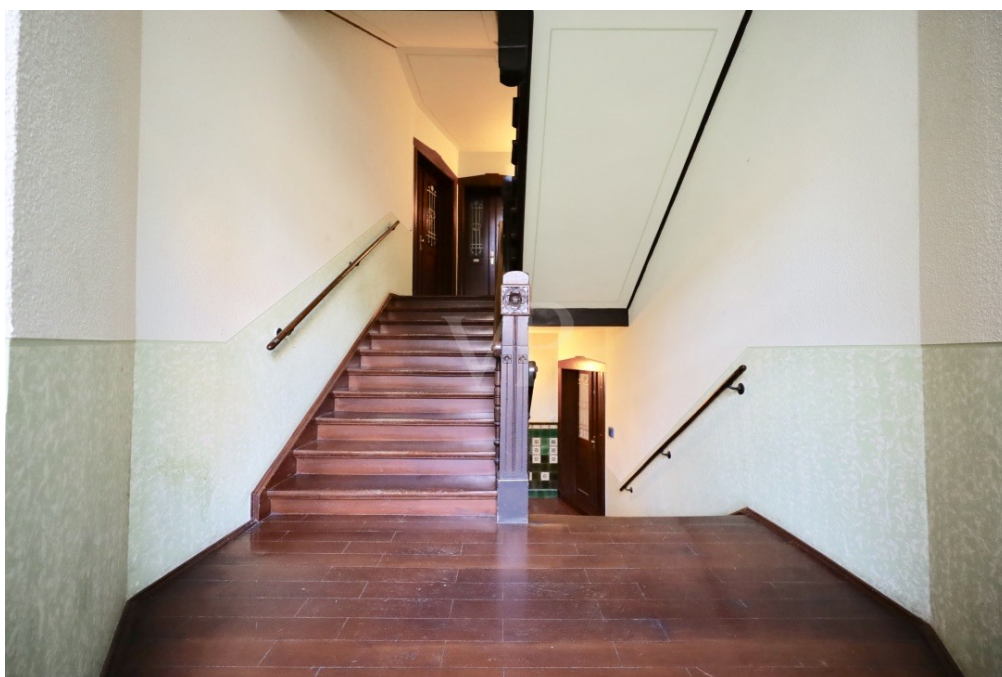
??????? ???????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

?? ????????



??????? ??????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

?? ???????



??????? ???????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

?? ????????



??????? ???????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

??? ?????? ??????????

Auf großzügigen 57 m² bietet diese Wohnung ein harmonisches Wohnkonzept. Das geräumige Wohnzimmer mit ca. 20 m², die separate Küche, das behagliche Schlafzimmer, das einladende Badezimmer sowie der einladende Flur fügen sich zu einem gemütlichen Wohnraum zusammen. Der Flur dient als zentraler Zugangspunkt zu den verschiedenen Wohnbereichen, darunter das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und die Küche. Das freundliche Badezimmer ist über die Küche erreichbar, während der Balkon vom Küchenbereich aus Richtung Ostseite zugänglich ist. Zu dieser Eigentumswohnung gehört ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Aktuell erzielen Sie eine Jahresmieteinnahme von 4.884,00 €. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

??????? ?????????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

????????????????? ??? ??????????

- Balkon
- Tageslichtbad mit Dusche
- Geschlossene Küche
- Dielenboden
- Kellerabteil

??????? ?????????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

??? ??? ??? ???????????

Lindenau befindet sich im Westen Leipzigs und ist zentrumsnah gelegen. Infrastrukturell ist Lindenau gut angeschlossen. Die Straßenbahn und Busverbindungen sind schnell erreichbar. Mit dem Auto oder mit dem Rad gelangen Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt. Die Autobahn (A38) erreichen Sie innerhalb kurzer Zeit. Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in direkter Umgebung. Lindenau ist ein Wohnviertel mit viel Kunst und Kultur - es gibt Museen, verschiedene Clubs, Bars, Restaurants und vieles mehr. Der Karl-Heine-Kanal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Bootstouren oder Kanufahrten. Aufgrund dessen ist dieser Stadtteil bei Jungen Familien und Studenten sehr beliebt.

??????? ???????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2028.
Endenergiebedarf beträgt 118.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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.

??????? ?????????: 24077011 - 04177 Leipzig / Altlindenau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralf Bischoff

Prager Straße 2 ??????
E-Mail: leipzig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com