

Leipzig

Kapitalanlage mit Charme: 2 Zimmer, Tageslichtbad, begehrter West-Balkon

????????? ??????????: 25474028



???? ??????: 145.000 EUR • ??????????: ca. 55 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25474028 - 04288 Leipzig

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

??????? ???????: 25474028 - 04288 Leipzig

?? ??? ??????

??????? ???????:	25474028	???? ??????	145.000 EUR
??????????	ca. 55 m ²	??????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????	2		MwSt.) des
???? ???????????	1996		beurkundeten
		???????	Kaufpreises
		???????????	???????
		???????	??????????

??????? ???????: 25474028 - 04288 Leipzig

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

????????? ?????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	101.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.01.2029	????????????? ????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

???????? ?????: 25474028 - 04288 Leipzig

?? ???????



???????? ?????????: 25474028 - 04288 Leipzig

?? ????????



???????? ?????????: 25474028 - 04288 Leipzig

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ?????????: 25474028 - 04288 Leipzig

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

Diese einladende Dachgeschosswohnung auf 2. Etage bietet auf rund 55 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf eine harmonische Kombination aus ruhiger, grüner Lage und durchdachter Raumaufteilung legen. Das Objekt befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einem beliebten Wohngebiet, das sowohl eine gute Anbindung an die Innenstadt als auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten vor der Haustür vereint.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der an warmen Tagen zum Verweilen einlädt. Dank der Westausrichtung genießen Sie hier sonnige Stunden bis in die Abendstunden hinein – der Balkon mit Abendsonne setzt einen besonderen Akzent und ergänzt die Wohnqualität dieses attraktiven Angebots.

Die angrenzende, gut ausgestattete Küche überzeugt durch Ihre funktionale Gestaltung und bietet, trotz kompakter Maße, ausreichend Platz für Küchenutensilien und einen kleinen Essbereich. Beide Räume sind durch großzügige Fenster angenehm hell und einladend. Die gesamte Wohnung wurde mit modernen Bodenbelägen ausgestattet, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Neben dem Wohnraum steht ein separates Schlafzimmer zur Verfügung, das ebenfalls durch seine Helligkeit besticht und genug Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank bereithält.

Besonders hervorzuheben ist das Tageslichtbad mit Wanne, das mit schlichten Fliesen versehen ist und durch das Fenster für eine angenehme Belüftung sowie natürlichen Lichteinfall sorgt. Das Bad bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch einen modernen Waschtisch.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gastherme, welche regelmäßig gewartet wird und jederzeit für angenehme Temperaturen sorgt.

Dank der grünen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu Naherholungsflächen und Parks. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, sodass sowohl Alltagserledigungen als auch Freizeitaktivitäten bequem zu realisieren sind.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet durchdachte Raumstruktur, einen attraktiven Balkon mit Abendsonne und ein Tageslichtbad mit Wanne zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Aktuell ist die

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt 3960,-€ und wurde zuletzt vor 7 Jahren erhöht.

Derzeit ist die Wohnung vermietet. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 235,-€ pro Monat, wovon 42€ nicht umlagefähig sind.

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/

??????? ?????????: 25474028 - 04288 Leipzig

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

- Balkon mit Abendsonne
- Tageslichtbad mit Wanne
- praktische Raumaufteilung
- Eigenenes Kellerabteil
- Gemeinschafts Fahrradkeller

??????? ???????: 25474028 - 04288 Leipzig

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

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 zukunftssträchtigen 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.

??????? ?????????: 25474028 - 04288 Leipzig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25474028 - 04288 Leipzig

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

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

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com