

Leipzig – Neuschönefeld

???????????????? ???? 2 ?????

????????: 25474025



????: 99.500 EUR • : ca. 37,19 m<sup>2</sup> • : 2

??????? ???????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

???????? ??????????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25474025
????????????	ca. 37,19 m <sup>2</sup>
?????????	2
?????????	1
????? ??????????????	1910

????? ????????	99.500 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2010
????????? ?????????????	???????
????????????????? ???????	ca. 37 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	88.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	29.03.2031	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1903

??????? ???????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

?? ????????



???????? ??????????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

?? ?????????



??????? ?????????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

???????? ??????????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## ??? ?????? ???????????

????????? ??? ?????????????????? ?????????????? 2 ?????????? ??? ?????????? ????

????????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?? 1910. ?

????????????????????? ??????????????, ??? ?????????? ?????????? 37 ?.? ?????? ??????????,

????? ?? ?? ?????????????????? ??????? ??? ?? ??????? ?????????? ?????? ???????,

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

?????????????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ??

????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??????????,

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

????????????? ??? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????????? ??? ??????????????,

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

????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????

?? ?????????? ??????????. ??????????????, ?????????????, ?????????????? ??? ?????? ?????????

????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????. ? ?????????? ??????

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

????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ??????????????????. ?? ?????????? ??????????

????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? 250,00 €. ? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????

240,00 €. ?? ?????????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?? ??????????????????

?????? ??? ??????????. ?????????????????? ??? ?? ?????????? ???! ??? ?????????????????? ??? ???

Instagram; [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

??????? ???????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

- Echtholzparkett
- Bad mit Dusche
- Abstellkammer
- Kellerabteil

??????? ???????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

Neuschönefeld liegt nur rund 2?km nordöstlich der Leipziger Innenstadt und zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch eine gute Mischung aus Gründerzeitarchitektur, multikulturellem Flair und einer wachsenden kreativen Szene. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum und zum Hauptbahnhof. Auch die B2, B87 sowie die Autobahnen A14 und A9 sind schnell erreichbar. Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 25 Minuten entfernt.

??????? ???????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

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

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