

Machern – Landkreis Leipzig

Balkonwohnung mit viel Potenzial

???????? ??????????: 26474004



www.von-poll.com

???? ??????: 93.000 EUR • ??????????: ca. 56 m² • ??????: 2

???????? ??????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

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

???????? ?????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

?? ??? ??????

???????? ?????????	26474004	???? ?????	93.000 EUR
????????	ca. 56 m²	????????	??????
??????	1	????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1995	??????	??????
???? ?????????	1 x ?????????	??????	????????
	???? ?????????		

???????? ?????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ????????????	87.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.03.2031	?????????? ?????????????? ????????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

?? ???????



???????? ??: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

?? ???????



??????? ?????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

?? ????????



???????? ??: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

?? ???????



???????? ??????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

?? ????????



??????? ???????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

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

Diese ansprechend geschnittene 2-Zimmer-Etagenwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 56m² und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Attraktivität durch Neuvermietung nach Renovierung, die dieses Objekt zu einer nachhaltigen Investition macht.

Das Gebäude aus dem Jahr 1995 befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und überzeugt durch zeitgemäße Technik und eine durchdachte Bauweise. Die Wohnung ist derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, durch eine Modernisierung Ihr individuelles Wohnkonzept zu erhalten. Die Ausstattungsqualität ist als einfach anzusehen, ermöglicht jedoch vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Vorstellungen.

Ergänzend zur Wohnung gehören ein zugeordneter Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Untergeschoss, die zusätzlichen Stauraum und praktische Waschmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie wird mittels Fernwärme beheizt, wodurch eine zuverlässige und komfortable Wärmeversorgung gewährleistet ist. Die Fenster sorgen mit ihrer Isolierverglasung für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstützen zugleich eine energieeffiziente Nutzung.

Egal ob Sie selbst einziehen oder vermieten möchten – diese Wohnung eröffnet Ihnen nach einer Renovierung ein breites Potenzial. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich bei einer unverbindlichen Besichtigung vom Raumangebot und den Perspektiven dieser Immobilie zu überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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

???????? ??????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

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

- Zwei Zimmer mit 56m²
- Ab sofort Verfügbar
- Großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Außenstellplatz
- Wannenbad
- Inkl. Kellerabteil & Fahrradraum

??????? ???????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

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

Machern, eingebettet im Landkreis Leipzig, präsentiert sich als eine ländlich geprägte Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungszahl und einer niedrigen Bevölkerungsdichte. Die attraktive Lage etwa 20 Kilometer östlich von Leipzig sowie die hervorragende Anbindung über Bahnlinien und Bundesstraßen schaffen ideale Voraussetzungen für Pendler und wirtschaftliche Vernetzung. Machern zeichnet sich durch eine ruhige, beständige Wohnqualität aus, die insbesondere für langfristige Investitionen mit Wachstumspotenzial spricht.

Die verkehrsgünstige Lage an der B6, der A14 sowie der historischen Leipzig-Dresden-Bahn sichert eine exzellente Erreichbarkeit und macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestoren, die Wert auf stabile Nachfrage und Wertsteigerung legen. Die wirtschaftliche Prosperität der Region unterstreicht die solide Basis für nachhaltige Investitionen in diesem aufstrebenden suburbanen Umfeld.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige infrastrukturelle Annehmlichkeiten, die das Leben in Machern bereichern und die Standortqualität zusätzlich erhöhen. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte zur Verfügung, während die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch den Bahnhof Machern (Sachsen), der in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Busstationen gewährleistet ist.

Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch Fachärzte, Apotheken und spezialisierte Kliniken in einem Umkreis von wenigen Gehminuten bis zu kurzen Fahrzeiten sichergestellt. Auch gastronomische Angebote, von traditionellen Restaurants bis zu gemütlichen Cafés, tragen zur Lebensqualität bei und sprechen eine breite Zielgruppe an.

??????? ?????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis Leipzig

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

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.

???????? ??????????: 26474004 - 04827 Machern – Landkreis 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