

Leipzig - Schleußig

## 2-Raum-Wohnung mit Loggia im beliebten Schleußig

Αριθμός ακινήτου: 26474013



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 135.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 45 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

**Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26474013	Τιμή αγοράς	135.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 45 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Δωμάτια	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έτος ανακαίνισης	1998
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1900	Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.10.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem charmanten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie zwei gut geschnittene Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist seit April 2024 zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 358,00 €, wodurch sie sich insbesondere für Kapitalanleger als attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt.

Zur Ausstattung zählen ein Laminatboden im Schlafzimmer, sowie ein gefliestes Wohn- und Badezimmer. Eine Loggia erweitert den Wohnraum und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Kombination aus stabiler Vermietung und attraktivem Wohnambiente.

Das monatliche Hausgeld beträgt 246,-€ inklusive 53,-€ nicht umlagefähiger Kosten und 16,-€ Instandhaltungsrücklage.

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/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

**Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Laminat / Fliesen
- Loggia
- Aufzug
- Kellerabteil

**Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## Όλα για την τοποθεσία

Leipzig zählt zu den dynamischsten Immobilienstandorten Deutschlands und überzeugt durch eine starke Wirtschaftsstruktur, eine kontinuierlich wachsende Bevölkerung sowie eine exzellente infrastrukturelle Anbindung. Die Stadt bietet ein attraktives Umfeld für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen und profitiert von einer hohen Nachfrage bei zugleich begrenztem Angebot, was stabile Preisentwicklungen und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial begünstigt.

Der gefragte Stadtteil Schleußig gehört zu den etablierten und beliebten Wohnlagen Leipzigs. Die Nähe zur Innenstadt, zur Universität sowie zu bedeutenden Wirtschafts- und Bildungsstandorten sorgt für eine konstant hohe Wohnraumnachfrage. Trotz einer leichten demografischen Entwicklung bleibt das Miet- und Preisniveau stabil bis steigend, getragen durch eine solide Nachfragestruktur aus Berufstätigen und Studierenden.

Die Infrastruktur präsentiert sich hervorragend: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung sowie renommierte Bildungseinrichtungen wie die Leipzig International School befinden sich im direkten Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Gastronomie- und Kulturszene sowie umfangreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile.

Insgesamt vereint Schleußig urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und stabilen Standortfaktoren und bietet damit ein attraktives Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

**Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## Άλλες πληροφορίες

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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