

Leipzig - Eutritzsches

Industriedenkmal Castellum: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia

Αριθμός ακινήτου: 26474038



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 180.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 57 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzscht

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

?? ??? ??????

???????? ?????????	26474038
???????????	ca. 57 m ²
???????	4
????????	2
?????????? ???	1
??????????	
??????????	1
????? ????????????	1930
?????? ?????????????	1 x ??????????? ?????? ????????????

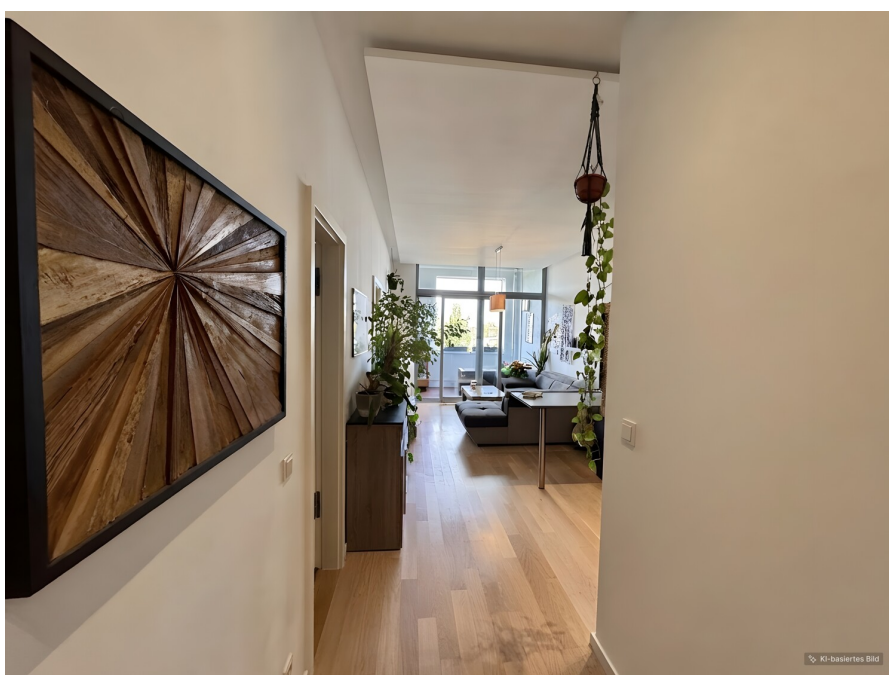
????? ???????	180.000 EUR
?????????????	???????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
????????	?????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzscht
?????????? ??????????

????????? ??????????	?????????? ??????????	???????????????? ?????????? KEIN
????? ??????????	?????? ?????? ???????????	

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

?? ???????



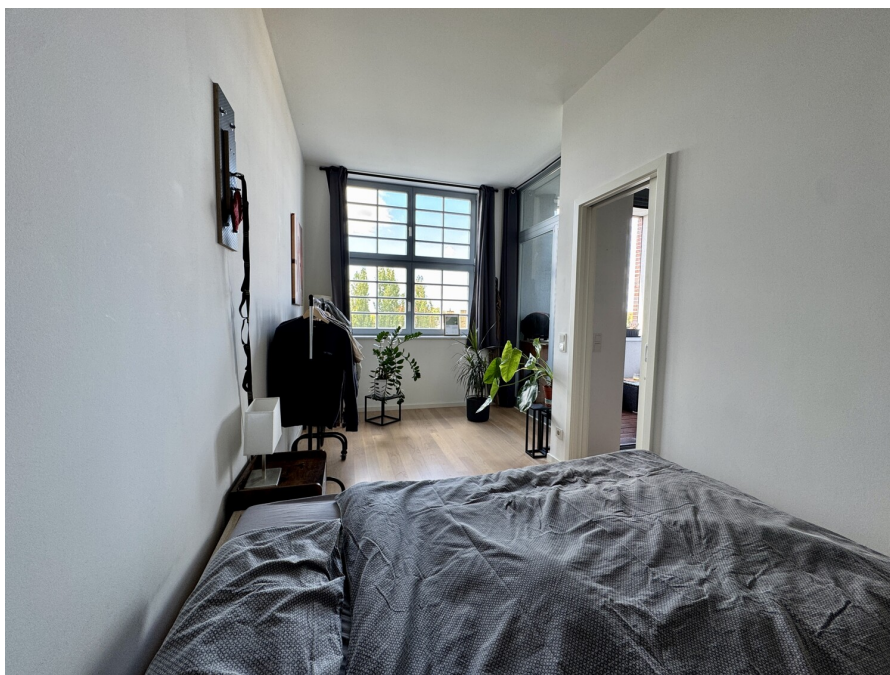
Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

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

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung im denkmalgeschützten Industriedenkmal Castellum in Leipzig-Eutritzsch. Das historische Gebäude wurde 2016 umfassend und hochwertig saniert und verbindet den industriellen Charme des Altbaus mit modernem Wohnkomfort.

Die ca. 57 m² große Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, großen Fensterfronten und einer großzügigen Loggia. Das Schlafzimmer lässt sich flexibel über Schiebetüren vom Wohnbereich trennen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine ebenerdige Dusche. Echtholzparkett, Fußbodenheizung in den Wohnräumen sowie Downlights unterstreichen die moderne Ausstattung. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und ein separates Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Zum Objekt gehören unter anderem ein Aufzug, ein Außenstellplatz und eine gemeinschaftliche Gartenanlage.

Zum Objekt gehört außerdem ein gemeinschaftlicher Fitnessraum, der den Bewohnern zur Verfügung steht.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 509,35 €, davon entfallen 459,35 € auf die Wohnung und 50,00 € auf den Stellplatz.

Das Hausgeld beträgt im Jahr 2026 267,30 €.

Ab 2027 setzt sich das Hausgeld wie folgt zusammen:

umlagefähige Kosten: ca. 194,30 €/Monat

nicht umlagefähige Kosten: ca. 56,00 €/Monat

Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 37,70 €/Monat

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/

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

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

- Ideal für Investoren
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- Loggia
- Echtholzparkett
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

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

Leipzig ist ein wachsender Investmentstandort mit über 630.000 Einwohnern, solider Infrastruktur und einem diversifizierten Wirtschaftsumfeld. Mit stabilen steigenden Immobilienpreisen bietet die Stadt langfristige Nachfrage und moderates Wachstumspotenzial, besonders für gut positionierte und energieeffiziente Objekte.

Der Stadtteil Eutritzsch liegt nahe am Stadtzentrum und profitiert von der Großentwicklung am ehemaligen Güterbahnhof mit bis zu 2.400 neuen Wohnungen sowie sozialen Einrichtungen und Gewerbeflächen. Dies stärkt die Attraktivität und Liquidität des Viertels.

Eutritzsch überzeugt durch vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsflächen. Die sehr gute Anbindung an Straßenbahn, Bus und S-Bahn (Leipzig Nord, ca. 9 Minuten zu Fuß) sorgt für schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Insgesamt bietet Eutritzsch eine stabile Wertentwicklung, steigende Nachfrage und ausgezeichnete Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für ein zukunftsicheres und liquides Immobilieninvestment.

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26474038 - 04129 Leipzig - Eutritzsch

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

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

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