

Leipzig – Connewitz

## Klasszikus, zöld, kiadó: 3 szobás lakás erkéllyel és garázzsal Lipcse-Connewitzban

VP azonosító: 25474015



VÉTELÁR: 220.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Áttekintés

VP azonosító	25474015
Hasznos lakótér	ca. 69 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 35 EUR (Bérlet)

Vételár	220.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	124.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	28.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz**

## Az elso benyomás

Vonzó megtérülési lehetőség: Bérbe adott társasházi lakás stabil bérleti szerződéssel, jó helyen. Eladó egy 3 szobás lakás egy csendes és jól karbantartott társasház 2. emeletén. A lakás jól megtervezett alaprajzzal és csendes helyen található, kilátással a zöldövezetre. Közvetlenül a Mühlpleiße folyó partján, az ártéri erdő mellett található. A lakás három világos szobával, külön konyhával, ablakos fürdőszobával, praktikus tárolóhelyiséggel rendelkezik a lakáson belül, valamint egy tágas erkélytel, amely pihenésre csábít, és gyönyörű kilátást nyújt a környező zöldterületre. A vételárban benne foglaltatik egy garázs, amely további kényelmet és biztonságos parkolást biztosít. A lakás több éve megbízhatóan bérbe van adva, és ideális befektetés azok számára, akik hosszú távú, kiszámítható bérleti jövedelmet keresnek. A jelenlegi éves nettó bérleti díj, a garázzsal együtt, 7044,00 euró, ami szilárd alapot biztosít egy hosszú távú befektetéshez. Összességében ez egy vonzó ingatlan stabil bérleti szerződéssel, jó állapotban, és praktikus jellemzőkkel, mint például erkély, garázs, külön konyha és tárolóhelyiségek. A lakás érdekes lehetőséget kínál mind befektetőknek, mind a jövőben tulajdonos-lakóknak.

VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Részletes felszereltség

- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- Garage inklusive – seltener Vorteil in der Stadtlage
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Solide Kapitalanlage: Die Wohnung ist bereits langfristig vermietet

**VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz**

## Minden a helyszínről

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Connewitz, einem lebendigen und grünen Viertel im Süden Leipzigs, etwa 4,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Connewitz liegt zwischen der Südvorstadt und dem beliebten Ausflugsziel Markkleeberg und ist vor allem für seine ruhige Wohnlage kombiniert mit urbanem Flair bekannt.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Die Straße ist verkehrsberuhigt ausgelegt (Tempo?30?Zone, Anliegerstraße mit Bürgersteigen) und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Nahversorgungsmöglichkeiten wie Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen, Gastronomie, Einzelhandel und kleinere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut ausgebaut. In wenigen Minuten erreichbare Bushaltestellen und der S?Bahn?Haltepunkt Connewitz ermöglichen schnelle Verbindungen sowohl in die Innenstadt als auch in andere Stadtteile Leipzigs.

**VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig  
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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