

Leipzig

## Bájos befektetési ingatlan: 2 szoba, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba, keresett nyugati fekvésű erkély

VP azonosító: 25474028



VÉTELÁR: 145.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

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

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Áttekintés

|                 |                       |                         |   |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító    | 25474028              | Vételár                 | 145.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 55 m <sup>2</sup> | Jatalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Emelet          | 2                     | Az ingatlan állapota    | Részleges Felújított  |
| Szobák          | 2                     | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Építés éve      | 1996                  | Felszereltség           | Erkély  |

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
|--|---------------|---|-----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz           | Végso energiafogyasztás                                 | 101.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 27.01.2029    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
|  |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1996                        |

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Az elso benyomás

Ez a hívogató, második emeleti penthouse lakás körülbelül 55 négyzetméternyi lakóteret kínál, kényelmes otthont biztosítva egyedülállók vagy párok számára, akik értékelik a csendes, zöld környezet és a jól megtervezett elrendezés harmonikus kombinációját. Az ingatlan egy jól karbantartott lakóház legfelső emeletén található, egy népszerű lakóövezetben, amely a városközpont kényelmes megközelíthetőségét a természettel és a kikapcsolódási lehetőségekkel ötvözi közvetlenül a küszöbön. A lakásba belépve lenyugözi a tágas nappali és étkező, ahonnan közvetlen hozzáférés nyílik az erkélyre, amely tökéletes a meleg napokon való pihenésre. Nyugati fekvésének köszönhetően egészen estig élvezheti a napsütéses órákat – az esti napfényben fürdő erkély különleges hangulatot kölcsönöz és növeli ennek a vonzó ingatlannak a minőségét. A szomszédos, jól felszerelt konyha funkcionális kialakításával lenyugözo, és kompakt méretei ellenére boséges helyet kínál a konyhai eszközöknek és egy kis étkezének. Mindkét szoba kellemesen világos és hívogató a nagy ablakoknak köszönhetően. Az egész lakás modern padlóburkolattal rendelkezik, amely harmonikus összképet teremt. A nappali mellett egy külön hálószoba is található, amely szintén világos, és boséges helyet kínál egy franciaágynak és egy ruhásszekrénynek. A kádas fürdoszoba különösen érdekes, egyszerű csempével és egy ablakkal a kellemes szellozés és a természetes fény érdekében. A fürdoszobában elegendo hely van egy mosógépnek, és kád és modern mosdó is található benne. A futést egy központi gázkazán biztosítja, amelyet rendszeresen karbantartanak, és mindenkor homérséketet biztosít. A zöld környezetnek köszönhetően a rekreációs területek és parkok rövid távolságra vannak. Üzletek, orvosok és tömegközlekedés gyalogosan is elérhetők, így a minden nap ügyintézés és a szabadidos tevékenységek kényelmesek. Ez a penthouse lakás a jól megtervezett elrendezést, a vonzó, esti napsütéses erkélyt és a világos, kádas fürdoszobát ötvözi, így vonzó összképet alkot. A jelenlegi éves nettó bérleti díj 3960 euró, amelyet utoljára 7 ével ezellett emeltek. A lakás jelenleg bérbe van adva. A havi rezsidíj 255 euró. Örömmel mutatjuk be Önnek személyesen az ingatlant, és várjuk jelentkezését egy megtékinthető időpont egyeztetése érdekében! Követ már minket az Instagramon? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobiliens\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/)

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Részletes felszereltség

- Balkon mit Abendsonne
- Tageslichtbad mit Wanne
- praktische Raumauflistung
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschafts Fahrradkeller

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## Minden a helyszínrol

Leipzig präsentiert sich als eine der dynamischsten und wachstumsstärksten Städte Deutschlands mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer Metropolregion von über einer Million Einwohnern. Die Stadt überzeugt durch eine breit diversifizierte Wirtschaft, insbesondere in den zukunftsträchtigen Branchen Logistik, Automobil und Technologie, die eine verlässliche Beschäftigungsbasis schaffen. Die moderne Infrastruktur mit einem internationalen Flughafen und einem gut ausgebauten Verkehrsnetz, kombiniert mit umfangreichen städtebaulichen Erneuerungsprojekten, sichert eine hohe Lebensqualität und minimiert Investitionsrisiken. Diese Faktoren machen Leipzig zu einem äußerst attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen mit vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, die eine breite Palette an Annehmlichkeiten in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz bietet. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Konsum in nur zwei Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Die Gesundheitsversorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten, Apotheken und Kliniken in einem Radius von wenigen Minuten bis etwa zwanzig Minuten zu Fuß exzellent abgedeckt, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in wenigen Gehminuten sowie durch die Bahnhöfe Leipzig-Holzhausen und Leipzig-Mölkau gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe gegeben, die den Standort auch für eine breite Zielgruppe attraktiv machen. Die Nähe zu gastronomischen Einrichtungen wie dem Gasthof Holzhausen oder Sole Mio, die in kurzer Zeit zu erreichen sind, rundet das Angebot ab und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, wachsender Nachfrage und einer umfassenden Infrastruktur, die eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien begünstigt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu vielfältigen Versorgungs- und Freizeitangeboten schaffen ein solides Fundament für eine langfristig attraktive Kapitalanlage in Leipzig.

VP azonosító: 25474028 - 04288 Leipzig

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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: 25474028 - 04288 Leipzig

## 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 felelősségtartásához*

---

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