

Leipzig - Schleußig

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

VP azonosító: 26474013



VÉTELÁR: 135.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Áttekintés

VP azonosító	26474013	Vételár	135.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 45 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2	Modernizálás / felújítás	1998
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1900	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.10.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

**VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## **Az also benyomás**

**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/)**

**VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## **Részletes felszereltség**

- Laminat / Fliesen
- Loggia
- Aufzug
- Kellerabteil

**VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26474013 - 04229 Leipzig - Schleußig**

## **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**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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