

Leipzig – Möckern

# Erstbezug nach Sanierung für Eigennutzer oder Investoren

Codice oggetto: 25077003\_1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 160.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25077003_1
Superficie netta	ca. 47 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	160.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	36.51 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## La proprietà



Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## La proprietà



Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## La proprietà



Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## Una prima impressione

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines frisch sanierten Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von ca. 47 m². Die Immobilie zeichnet sich durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung aus, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant ist.

Der großzügige Wohnbereich ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Große Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Licht in den Raum und bieten zudem eine gute Schallsolierung. Der Zugang zu einem Balkon beziehungsweise einer Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft zusätzlichen Raum zur Entspannung.

Die Wohnung bietet insgesamt 1,5 Zimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer ist ebenfalls mit Echtholzparkett ausgelegt und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungswünsche. Das moderne Badezimmer ist mit stilvollen Armaturen und zeitgemäßen Fliesen ausgestattet und sorgt für einen hochwertigen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist der Zustand der Wohnung: Es handelt sich um einen Erstbezug nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2025. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die Installation der genannten Fußbodenheizung, moderne Sanitäranlagen sowie die oben erwähnte Dreifachverglasung der Fenster. Diese Maßnahmen garantieren Energieeffizienz und ein modernes Wohngefühl.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und durchdachter Ausstattung. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen für Ihre Fragen jederzeit zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug nach Sanierung
- Ideal für Eigennutzer oder Investoren
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Balkon beziehungsweise Terrasse
- Kellerabteil

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im Stadtteil Möckern im nordwestlichen Bereich von Leipzig. Es handelt sich um eine ruhige, meist von Anwohnern genutzte Wohnstraße (Anliegerstraße).

In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister: Supermärkte, Bistros, Cafés, Friseure, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen wie Zahnärzte und Arztpraxen – alles fußläufig erreichbar. Ebenfalls in der Nachbarschaft befinden sich die S-Bahn-Haltestelle Möckern und eine Sparkassenfiliale, was eine gute Anbindung gewährleistet.

Die naturnahe Lage wird durch die Nähe zur Weißen Elster und zur Luppe-Auelandschaft im Süden ergänzt. Östlich befindet sich der Auensee, der zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einlädt – ideal für Freizeit oder Erholung in freier Natur.

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Codice oggetto: 25077003\_1 - 04159 Leipzig – Möckern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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