

Leipzig – Connewitz

## Classico, verde, in affitto: appartamento di 3 locali con balcone e garage a Lipsia-Connewitz

**Codice oggetto: 25474015**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

---

Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

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

Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25474015
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Garage, 35 EUR (Affitto)

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	124.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Una prima impressione

Interessante opportunità di rendimento: appartamento affittato con contratto di locazione stabile in ottima posizione. In vendita un appartamento di tre locali al secondo piano di un condominio tranquillo e ben gestito. L'appartamento vanta una planimetria ben progettata e una posizione tranquilla con vista sul verde. Si trova inoltre direttamente sul fiume Mühlpleiße e adiacente alla foresta alluvionale. L'appartamento offre tre stanze luminose, una cucina separata, un bagno con finestra, un pratico ripostiglio interno all'appartamento e un ampio balcone che invita al relax e offre una splendida vista sul verde circostante. Un garage singolo, incluso nel prezzo di acquisto, offre ulteriore comodità e un parcheggio sicuro. L'appartamento è stato affittato in modo affidabile per diversi anni ed è ideale come investimento per chi cerca un reddito da locazione a lungo termine e prevedibile. L'attuale canone di locazione netto annuo, incluso il garage, è di € 7.044,00, fornendo una solida base per un investimento a lungo termine. Nel complesso, si tratta di un immobile interessante, con un canone di locazione stabile, in buone condizioni e dotato di caratteristiche pratiche come balcone, garage, cucina separata e ripostiglio. L'appartamento offre un'opportunità interessante sia per gli investitori che, in futuro, per i proprietari.

Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25474015 - 04277 Leipzig – Connewitz

## 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](mailto:leipzig@von-poll.com)

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

---

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