

Leipzig

## Affascinante immobile da investimento: 2 stanze, bagno con luce naturale, ricercato balcone esposto a ovest

**Codice oggetto: 25474028**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

---

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

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

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25474028	Prezzo d'acquisto	145.000 EUR
Superficie netta	ca. 55 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1995	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2029	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## Una prima impressione

Questo invitante attico al secondo piano offre circa 55 metri quadrati di superficie abitabile, offrendo una casa confortevole per single o coppie che apprezzano un'armoniosa combinazione di una posizione tranquilla e verdeggianti e una disposizione ben progettata. L'immobile si trova all'ultimo piano di un condominio ben curato in una zona residenziale popolare che unisce un comodo accesso al centro città con la natura e le opportunità ricreative a portata di mano. Entrando nell'appartamento, rimarrete colpiti dall'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto al balcone, perfetto per rilassarsi nelle giornate calde. Grazie all'orientamento a ovest, potrete godere delle ore di sole fino a tarda sera: il balcone, baciato dal sole serale, aggiunge un tocco speciale e valorizza la qualità di questa attraente proprietà. La cucina adiacente, ben attrezzata, colpisce per il suo design funzionale e, nonostante le dimensioni compatte, offre ampio spazio per stoviglie e una piccola zona pranzo. Entrambe le stanze sono piacevolmente luminose e accoglienti grazie alle ampie finestre. L'intero appartamento è caratterizzato da pavimenti moderni, che creano un aspetto generale armonioso. Oltre al soggiorno, c'è una camera da letto separata, anch'essa luminosa e con ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Il bagno con vasca è un punto di forza, con piastrelle semplici e una finestra che garantisce una piacevole ventilazione e luce naturale. Il bagno offre spazio sufficiente per una lavatrice e comprende sia una vasca da bagno che un moderno lavabo. Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas centralizzata, regolarmente sottoposta a manutenzione e che garantisce temperature confortevoli in ogni momento. Grazie al verde circostante, potrete beneficiare di brevi distanze da aree ricreative e parchi. Negozi, medici e mezzi pubblici sono raggiungibili a piedi, rendendo comode le commissioni quotidiane e le attività ricreative. Questo attico combina una disposizione ben progettata, un grazioso balcone con sole serale e un luminoso bagno con vasca per creare un pacchetto completo avvincente. L'attuale canone di locazione netto annuo è di 3.960 €, con un ultimo aumento di 7 anni fa. L'appartamento è attualmente affittato. Le spese condominiali mensili sono di 255 €. Saremo lieti di presentarvi l'immobile di persona e non vediamo l'ora di contattarvi per fissare un appuntamento per una visita! Ci seguite già su Instagram?  
[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobiliens\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/)

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25474028 - 04288 Leipzig

## 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)