

Leipzig – Neuschönefeld

## Vermietete 2-Zimmer-Wohnung

*Número da propriedade: 25474025*



**PREÇO DE COMPRA: 99.500 EUR • ÁREA: ca. 37,19 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	25474025	Preço de compra	99.500 EUR
Área	ca. 37,19 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2010
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1910	Área arrendáve	ca. 37 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.03.2031	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1903

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1910. Die gelungene Raumauflistung auf einer Wohnfläche von ca. 37 m<sup>2</sup> sowie das modernisierte Bad und der hochwertige Parkettboden machen diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer sowie Kapitalanleger.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume effizient miteinander. Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und das angrenzende Schlafzimmer ermöglicht eine erholsame Nachtruhe. Ein Kellerabteil und ein Abstellraum im Haus gehören zur Wohnung und bieten praktische Abstellmöglichkeiten für Gegenstände, die nicht im täglichen Gebrauch benötigt werden. Das Gebäude befindet sich in einem gewachsenen Wohnquartier mit guter Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage liefert beste Voraussetzungen für kurze Wege in die Innenstadt und eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die monatliche Nettomieteinnahme beträgt aktuell 250,00 €.  
Das Hausgeld beträgt 240,00 € monatlich.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?  
[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobiliens\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/)

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## Detalhes do equipamento

- Echtholzparkett
- Bad mit Dusche
- Abstellkammer
- Kellerabteil

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## Tudo sobre a localização

Neuschönefeld liegt nur rund 2?km nordöstlich der Leipziger Innenstadt und zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch eine gute Mischung aus Gründerzeitarchitektur, multikulturellem Flair und einer wachsenden kreativen Szene. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum und zum Hauptbahnhof. Auch die B2, B87 sowie die Autobahnen A14 und A9 sind schnell erreichbar. Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 25 Minuten entfernt.

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Número da propriedade: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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