

Leipzig

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung für Kapitalanleger im Leipziger Westen

Objektnummer: 24077056



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

**KAUFPREIS: 217.973 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077056	Kaufpreis	217.973 EUR
Wohnfläche	ca. 53,45 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Etage	2		
Zimmer	2		

Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	126.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Ein erster Eindruck

Diese Kapitalanlage überzeugt mit ihrer hohen Qualität an einem gefragten Standort. Die Eigentumswohnung liegt in einem sehenswerten Denkmalgebäude der Jahrhundertwende, aus dem Jahr 1906. 1999 wurde umfassend modernisiert. Seither wird das Kulturdenkmal unter Einhaltung aller technischen und denkmalgerechten Aspekte fortlaufend renoviert und instand gehalten. Diese kompakte und gut geschnittene Wohnung wurde komplett renoviert. Die Wände erhalten einen neuen Anstrich und die Böden in den Wohnräumen bestehen aus hochwertigem Laminat und Designbelägen aus Vinyl. Alle Armaturen und Objekte im Badezimmer haben Markenqualität. Die Wohnung wird mit Erdgas beheizt. Ein Fernwärmeanschluss bei dem Objekt ist bereits in Planung. Energieausweis D ist vorhanden und ein E-Check wurde durchgeführt. Lassen auch Sie sich vom Charme dieser tollen Eigentumswohnung verzaubern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour. Für Sie fallen keine Makler- und Notarkosten an, außerdem gibt es eine 5-jährige Wiedervermietungsgarantie.

Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Ausstattung und Details

- Vollausgestattete Einbauküche
- Modernes Badezimmer in Betonoptik
- Laminat und Designbeläge aus Vinyl

**Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig**

## Alles zum Standort

Unser Objekt befindet sich im Ortsteil Altlindenau des Leipziger Stadtteils Lindenau. Dieser liegt im Westen und ist von der City durch das Elsterbecken getrennt. Die sich dort anschließenden Parkanlagen locken als beliebtes Naherholungsgebiet. Mit der Straßenbahn ist man im Nu in der City. Die Red Bull Arena und die Quarterback Immobilien Arena als Austragungsorte von Bundesligaspielen und Großkonzerten sind fußläufig erreichbar. Am Cottaweg vor dem Flutbett wird die Leipziger Kleinmesse veranstaltet und schlagen Zirkusse ihre Zelte auf. Kulturelle Highlights in dem von vielen Altbauten geprägten Altlindenau sind die Musikalische Komödie, das Theater der Jungen Welt und das Zentrum für freie darstellende Kunst. In dem charmanten historischen Ambiente des Viertels gedeihen das Gewerbe auf großzügigen Flächen und eine lebendige Stadtkultur. Wohneigentum als Kapitalanlage in Altlindenau bietet daher in einem zunehmend gefragten Quartier Alternativen zum überhitzten Markt der Zentrumsanlagen.

Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24077056 - 04177 Leipzig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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