

**Leipzig / Reudnitz-Thonberg****Objektnummer: 24077016**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

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

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077016	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC
Baujahr	1900		

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	18.06.2028	Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Die Immobilie



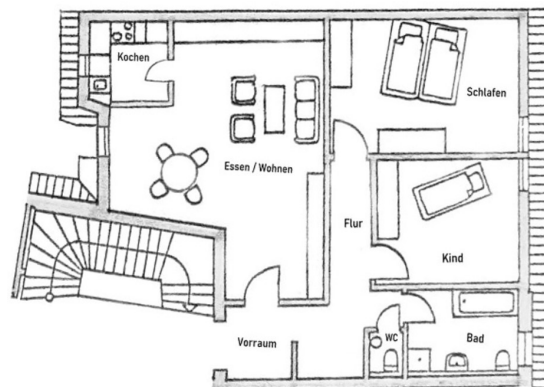
Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Ein erster Eindruck

Die ca. 86 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1999 besticht durch ihre zentrumsnahe Lage und die sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die nach einem gemütlichen Zuhause in verkehrsgünstiger Lage suchen. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung erreichbar sind. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit sowie einen Essbereich. Die darin verbauten Dachfenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit einer einfachen, aber funktionalen Einbauküche ausgestattet, die genügend Stauraum für Kochutensilien bietet. Die beiden Schlafzimmer der Wohnung sind geräumig und bieten genügend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und einen WC. Zudem ist ein separates Gäste-WC vorhanden, was den Komfort in der Wohnung zusätzlich erhöht. Die Wohnung punktet auch durch ihre gute Infrastruktur: Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Zudem lädt die Umgebung zu Spaziergängen ein und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, was in dieser zentralen Lage ein großer Vorteil ist. Insgesamt zeichnet sich die Wohnung durch eine solide Ausstattungsqualität aus, die genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Die Immobilie bietet ein angenehmes Wohnambiente in guter Lage und ist daher eine attraktive Option für Interessenten, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit guter Anbindung und ausreichend Platz sind.

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Ausstattung und Details

- Vermietete Wohneinheit seit 2008
- Fahrstuhl
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hinterhof
- Kellerabteil

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Reudnitz-Thonberg in Leipzig. Die Gegend ist bekannt für ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. In der Nähe befinden sich auch Parks und Grünflächen, die zum Entspannen einladen. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24077016 - 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

## 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)