

Leipzig

# Voll möblierte 3-Raum-Wohnung

Objektnummer: 25077008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

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

Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	25077008
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)

Mietpreis	650 EUR
Nebenkosten	270 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	98.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig**

## Ein erster Eindruck

Diese stilvoll eingerichtete 3-Raum-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der beliebten Ratzelstraße, einem angesagten Stadtteil im Westen von Leipzig. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare, die das urbane Leben in einer komfortablen Umgebung genießen möchten. Die Wohnung ist vollständig möbliert, die einen harmonischen und gemütlichen Wohnstil garantieren. Vom Wohnzimmer und Küche bis hin zum Schlafzimmer finden Sie alles, was Sie für einen entspannten Alltag benötigen. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Das Highlight dieser Wohnung ist der zugehörige Parkplatz für 30 € monatlich. Dieser bietet Ihnen den Luxus, Ihr Auto sicher und bequem direkt vor der Tür abzustellen. So können Sie sich den Stress der Parkplatzsuche sparen und sich ganz auf das städtische Leben konzentrieren.

Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Ausstattung und Details

- Voll möbliert
- Parkplatz im Hof
- Wintergarten am Schlafzimmer
- Bidet im Badezimmer
- Waschmaschine optional

**Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Lausen-Grünau, einem ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Wohngebiet. Es zeichnet sich durch eine grüne, angenehme Wohnatmosphäre aus, die von zahlreichen Parks und Grünflächen geprägt ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Robert-Koch-Park, welcher zu jeder Jahreszeit zum ruhigen Spaziergang einlädt. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum idyllischen Kulkwitzer See, der sich ideal für Freizeitaktivitäten und Erholung eignet. Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sowohl große Supermärkte als auch kleinere Geschäfte und Dienstleister. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie die Buslinien 65 und 66 verkehren in der Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an die Leipziger Innenstadt sowie andere Stadtteile. Die Haltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen wie die B2 und die A14 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Innenstadt von Leipzig ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Objektnummer: 25077008 - 04207 Leipzig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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: 25077008 - 04207 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)