

Leipzig

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung als Kapitalanlage im Leipziger Osten

Objektnummer: 24077055



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

**KAUFPREIS: 333.102 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

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

Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077055	Kaufpreis	333.102 EUR
Wohnfläche	ca. 79,31 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	1991
Etage	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1890		

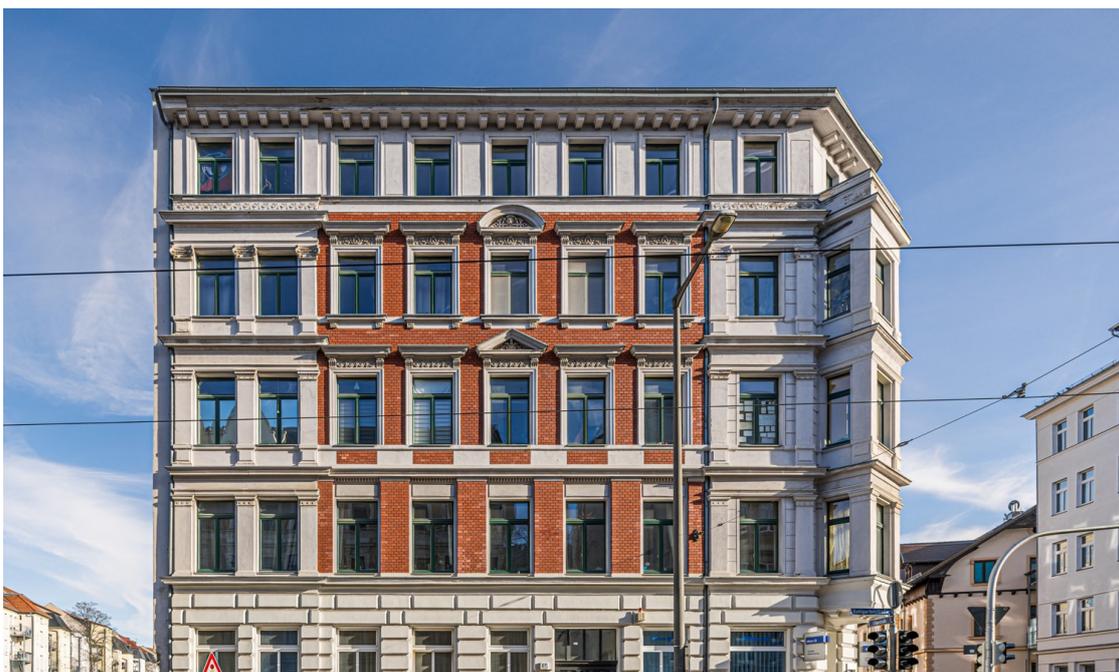
Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	91.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig**

## Ein erster Eindruck

Diese Kapitalanlage überzeugt mit ihrer hohen Qualität an einem gefragten Standort. Die kompakt geschnittene Apartmentwohnung liegt in einem architektonisch schönen Denkmalgebäude aus dem Jahr 1890. Das ästhetisch ansprechende Kulturdenkmal wurde 1991 umfassend modernisiert, einschließlich des Anbaus von Balkonen sowie des Ausbaus des Dachgeschosses. Seither wird es unter Einhaltung aller technischen und denkmalgerechten Aspekte fortlaufend renoviert und instand gehalten. Die Versorgung des Hauses mit Fernwärme ist in Planung. Die Wohnung wurde kürzlich komplett renoviert. Sie wird frisch gestrichen und tapeziert. Sämtliche Türen, Türrahmen- und Heizkörper werden aufgearbeitet. Die Böden in den Wohnräumen werden mit hochwertigem neuem Parkett ausgestattet sowie das alte Parkett aufgearbeitet. Die Wohnung wird mit einer neuen Einbauküche ausgestattet. Im Badezimmer werden große moderne Fliesen verlegt sowie hochwertige Sanitärobjekte und Marken-Armaturen von Grohe verwendet. Die Erneuerung der Elektrik wird durchgeführt, gefolgt von einem anschließenden E-Check. Die Wohnung wird mit Gas beheizt. 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: 24077055 - 04315 Leipzig

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit zeitlosem Design
- Bad mit großen modernen Fliesen
- Hochwertiges Parkett
- Hochwertige Sanitärobjekte und Marken-Armaturen von Grohe
- Balkon

**Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig**

## Alles zum Standort

Unser Objekt befindet sich in dem zum Stadtbezirk Ost gehörenden Ortsteil Neustadt-Neuschönefeld im Leipziger Osten. Seine Citynähe und eine gute Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur machen ihn zum bevorzugten Standort für den Weg zur Arbeit, zur Schule oder in die Innenstadt. Das multikulturell geprägte kleine Stadtviertel hat viel Flair und zahlreiche liebenswerte Details. Da wäre etwa der gepflegte Stadtteilpark Rabat mit seinen vielen Freizeitmöglichkeiten. Oder die faszinierende historische Bausubstanz abseits der Eisenbahnstraße als prägender Magistrale des Viertels. Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort erledigen – mit der Straßenbahn sind es nur zehn Minuten in die innerstädtischen Einkaufszentren oder zum Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24077055 - 04315 Leipzig

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24077055 - 04315 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)