

Leipzig

# Dachgeschossraum mit Urlaubsstimmung

Property ID: 24077037



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

**PURCHASE PRICE: 915.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## At a glance

Property ID	24077037	Purchase Price	915.000 EUR
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	25.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## The property



Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## The property



Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## A first impression

Die hier angebotene Dachgeschosswohnung besticht durch ihre großzügigen 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem neu errichteten Gebäude aus dem Jahr 2024. Das Objekt verfügt aktuell über drei Zimmer, zwei Bäder und eine hochwertige Ausstattung. Ein viertes Zimmer kann zusätzlich geschaffen werden. Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, von denen eines direkt an ein Badezimmer angrenzt, während das zweite Badezimmer über den Flur erreichbar ist. Ein Highlight der Immobilie ist die großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen einlädt. Der Wohnbereich besticht durch einen offenen Grundriss und großzügige Fenster, die für ein helles Ambiente sorgen. Die bodentiefen Fenster geben den Blick auf die Umgebung frei und lassen viel Tageslicht herein. Der Bodenbelag kann nach Wunsch des neuen Eigentümers gestaltet werden, um einen individuellen Charakter zu schaffen. Zur Ausstattung gehören außerdem eine Zentralheizung sowie Fußbodenheizung für angenehme Wärme in den Wintermonaten. Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht. Des Weiteren steht den Bewohnern eine Tiefgarage zur Verfügung, um das Auto sicher abzustellen. Die Dachgeschosswohnung ist optimal auf Familien oder Paare zugeschnitten und bietet ein modernes und komfortables Wohngefühl. Der Bezug der Immobilie ist ab sofort möglich. Lassen auch Sie sich vom Charme dieser Wohlfühloase verzaubern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## Details of amenities

- Dachgeschoss
- Aufzug
- Großzügige Dachterrasse (Außenwasserhahn)
- Drei Zimmer
- Zwei Bäder
- Bodenbelag nach Wunsch
- Kühlung über Luftwärmepumpe
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgarage inklusive Vorbereitung einer Wallbox
- Bezug ab sofort

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## All about the location

Das Waldstraßenviertel - Wohnen und Leben genießen! Nur wenige Gehminuten von der Leipziger Innenstadt entfernt, befindet sich das beliebte Waldstraßenviertel. Kaum ein anderes Wohnviertel in Leipzig verknüpft Wohnen, Arbeiten und Freizeit so gekonnt wie dieses. Hier finden Sie alles was das Herz begehrt...Vom Bio-Bäcker, über Metzger, Blumenladen, Reinigung...bis hin zu angesagten Restaurants, der Arena oder das schöne große Rosental. Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar. Sollten Sie dennoch die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, so erreichen Sie diese in nur wenigen Minuten.

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 25.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. 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.

Property ID: 24077037 - 04105 Leipzig

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)