

Leipzig – Plagwitz

# Eigennutzertraum mit großer Terrasse und Balkon an der Weißen Elster

Property ID: 24077042



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

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

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

Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## At a glance

Property ID	24077042
Living Space	ca. 102 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	4
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1998
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

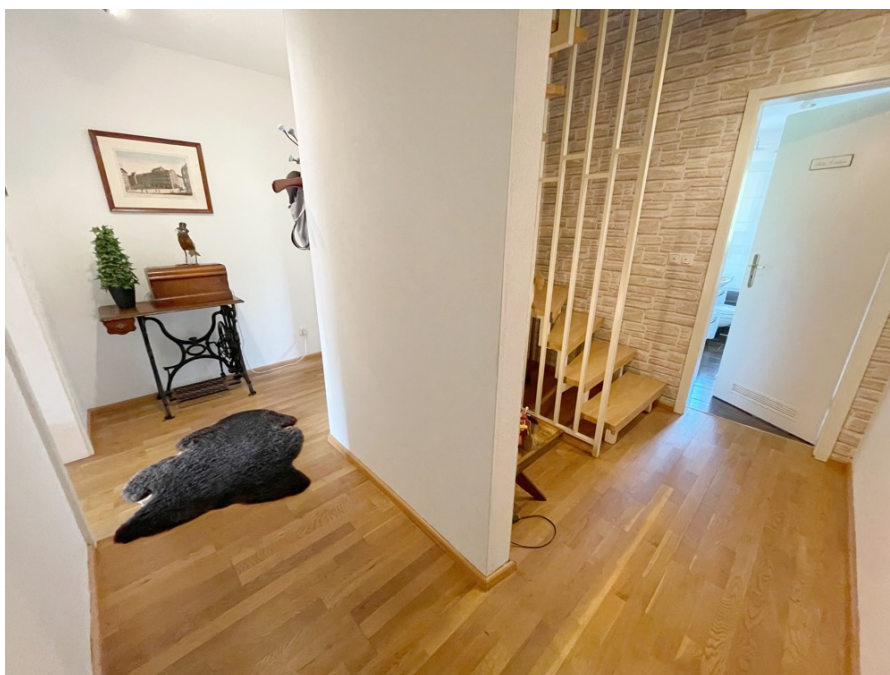
Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.02.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating		

Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## The property



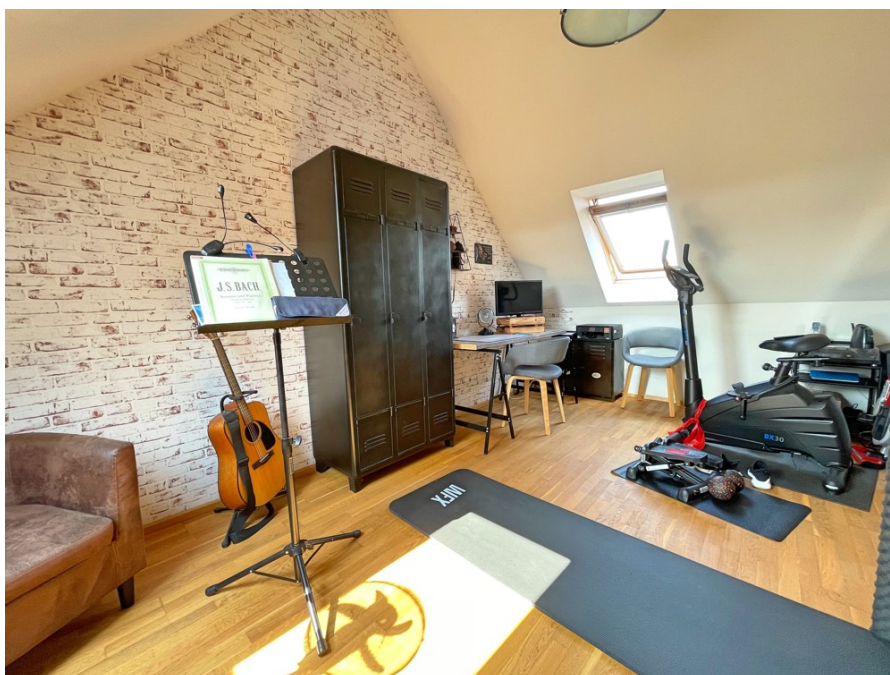
Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## The property



Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## The property



Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## The property





Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## The property



Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## The property



Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## A first impression

Einziehen und Wohlfühlen! Hier erwartet Sie all das, was Sie sich von einem neuen, modernen Zuhause versprechen: Moderne Ausstattungselemente gepaart mit absoluter Wohlfühlatmosphäre. Auf zwei Wohnebenen mit ca. 102m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie viel Platz, zeitlose Architektur sowie ein gemütliches Ambiente. Lebensmittelpunkt in der unteren Ebene bietet der Wohnbereich mit Blick auf die großzügige Terrasse sowie der angrenzenden, offenen Wohnküche. Die moderne Einbauküche kann gerne übernommen werden. Beeindruckend sind die bodentiefen Fenster, welche das Wohnzimmer hell und freundlich erstrahlen lassen. Weiterhin befinden sich im unteren Geschoss der Flurbereich, das sehr moderne Tageslichtbad mit Badewanne und ein Schlafzimmer. Der Treppe folgend gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über zwei Schlafzimmer und ein Duschbad verfügt. Ein Zimmer bietet einen direkten Zugang auf den Westbalkon, von dem man einen herrlichen Blick ins Grüne genießt. Zur Wohneinheit stehen weiterhin zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Ebenso lädt der großzügig, gestaltete Innenhof zum Erkunden für alle Generationen ein. Alles in allem eine perfekte Familienwohnung oder aber ein sympathischer Wohnsitz für Paare unweit der Innenstadt. Lassen auch Sie sich vom Charme dieser tollen Eigentumswohnung verzaubern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Details of amenities

- Maisonette
- Für Eigennutzer geeignet
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Hochwertige Einbauküche
- Große Sonnenterrasse
- Ein Balkon in Westausrichtung
- Ein Tageslichtbad mit Badewanne im Erdgeschoss und ein Duschbad im Obergeschoss
- Zwei Tiefgaragenplätze im Kaufpreis inkludiert
- Kellerabteil
- Fahrradraum

Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## All about the location

Gebaut und geplant wurde der Stadtteil Plagwitz, der westlich von der Innenstadt liegt, vor 150 Jahren von Karl Heine. Besonders charakteristisch für Plagwitz ist das Fluss- und Kanalnetz mit der Weißen Elster und dem Karl-Heine-Kanal. Umrundet werden diese von zahlreichen Grünflächen und Wäldern, der „Grünen Lunge“ von Leipzig. Das besondere Flair von Plagwitz entsteht durch die zahlreichen herrschaftlich wirkenden Industriebauten, welche aufwendig zu modernen Lofts und Lifestyle-Wohnungen, wie diesen, saniert und umgestaltet wurden. Der Stadtteil gilt durch seine vielen verschiedenen Freizeitaktivitäten als Magnet für Bewohner anderer Stadtteile Leipzigs. Das "Klein Venedig" des Ostens zieht nicht nur zahlreiche Künstler, Maler und Bildhauer nach Plagwitz, welche mit ihren kleinen Ateliers die Straßenzüge verschönern, sondern auch Investoren und Anleger an. Hier lässt es sich investieren, leben und erholen.

Property ID: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24077042 - 04229 Leipzig – Plagwitz

## 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)