

Leipzig

# Dachgeschosstraum mit Urlaubsstimmung

*Número de propiedad: 24077037*



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

**PRECIO DE COMPRA: 915.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## De un vistazo

Número de propiedad	24077037	Precio de compra	915.000 EUR
Superficie habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	3	Estado de la propiedad	a estrenar
Habitaciones	3	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	2024		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	25.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2024



Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## La propiedad



Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## La propiedad





Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## Detalles de los servicios

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



**Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24077037 - 04105 Leipzig

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)