

Leipzig

# Kapitalanlage: 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Aufzug und TG- Stellplatz

CODE DU BIEN: 24077052



PRIX D'ACHAT: 129.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24077052
Surface habitable	ca. 56,52 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	129.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## Une première impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet modernen Komfort in einer ausgezeichneten Lage. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer durchdachten Raumaufteilung empfangen. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt in den großzügigen Wintergarten. Dieser sorgt für angenehmes Licht und bietet einen wunderbaren Platz für entspannte Stunden. Die geschlossene Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Das Tageslichtbad mit Wanne lädt zum Entspannen ein. Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der moderne Aufzug, der Ihnen einen bequemen Zugang ermöglicht. Ein privater Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand. Sie liegt in einer attraktiven Gegend, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Mieteinnahmen für die Wohnung belaufen sich ab dem 01.09.2024 auf 388,- €. Die Miete für den Stellplatz beträgt 50,- €. Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## Détails des commodités

- Wohnfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Wintergarten
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- geschlossene Küche
- gepflegtes Laminat in allen Wohnräumen
- Tageslichtbad mit Wanne

CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Möckern liegt im Leipziger Norden und grenzt im Osten an Gohlis und im Westen an Wahren an. Der südliche Teil ist durch den Leipziger Auwald und von der Auenlandschaft der Weißen Elster und der Neuen Luppe geprägt. Die 5-km-lange Georg-Schumann-Straße führt beginnend in Gohlis weiter durch den Stadtteil Möckern. Links und rechts entlang der Georg-Schumann-Straßen befinden sich Denkmalbauten aus der Gründerzeit, die auch die weiteren Straßenzüge des Stadtteils zieren. Von dem alten Dorfkern des ehemaligen Dorfes Möckern rund um die Kreuzung Slevogtstraße/Bucksdorffstraße ist nicht mehr viel zu sehen. Lediglich Reste eines Bauernhofes sowie der Historische Betriebsstraßenbahnhof sind noch zu erkennen. Im Historischen Straßenbahnhof Möckern können alte Straßenbahnen besichtigt sowie gemietet werden. Der Stadtteil ist bekannt als Kasernenviertel. Die General-Olbricht-Kaserne wird auch heute noch militärisch betrieben. Auf dem früheren Kasernen-Areal entlang der Olbrichtstraße entstanden zahlreiche Eigentums- und Mietwohnungen. Dieses Wohngebiet wird auch weiterhin wachsen und gilt als ein lebendiger Top-Standort in Leipzig.

CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 89.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24077052 - 04159 Leipzig

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)