

Leipzig / Engelsdorf

# Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig Engelsdorf

????????? ??????????: DX020



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

???? ??????: 900.000 EUR • ??????????: ca. 458,87 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 2.827 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

?? ??? ??????

|                     |                           |                              |  |
|---------------------|---------------------------|------------------------------|--|
| ???????? ?????????? | DX020                     | ????? ???????                | 900.000 EUR  |
| ????????????        | ca. 458,87 m <sup>2</sup> | ????????????                 | Käuferprovision 6 %<br>(zzgl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
|                     |                           | ?????????? ???????           | ca. 666 m <sup>2</sup>   |
|                     |                           | ????????????? ???????        | ca. 208 m <sup>2</sup>   |
|                     |                           | ?????????????????<br>??????? | ca. 666 m <sup>2</sup>   |

???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

?? ?????????



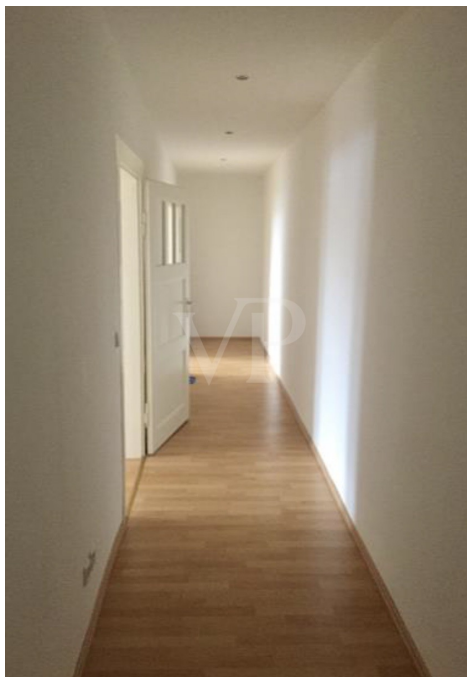
???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

??? ?????? ???????????

Das Objekt ist äußerst vielseitig und bietet die Möglichkeiten für verschiedene Nutzungszwecke. Derzeit besteht es aus einer geräumigen Gewerbeinheit und fünf gut gestalteten Wohneinheiten. Die Gewerbeinheit kann bei Bedarf in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden, was dem Potenzial für eine flexible Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse Rechnung trägt. Diese Vielseitigkeit macht die Immobilie besonders attraktiv, da sie sich den sich ändernden Bedürfnissen und Lebenssituationen ihrer Bewohner anpassen kann. Jede Mieteinheit ist mit einem eigenen Kellerabteil ausgestattet, was nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch die Möglichkeit, persönliche Gegenstände sicher und organisiert aufzubewahren. Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der großzügig angelegte grüne Gemeinschaftsgarten. Dieser bietet den Bewohnern eine Oase der Entspannung und des Rückzugs inmitten des urbanen Umfelds. Hier können sie sich in der Natur erholen, Gartenarbeit betreiben oder gesellige Momente mit Nachbarn und Freunden genießen. Darüber hinaus gibt es einen gemeinschaftlich nutzbaren (Wäsche-)Dachboden, der zusätzliches Potenzial von etwa 50 m<sup>2</sup> bietet. Dieser Raum kann für verschiedene Zwecke genutzt werden, sei es als zusätzlicher Stauraum, als Wäscheraum oder sogar als Ausbauprojekt für zusätzlichen Wohnraum oder ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner. Diese Flexibilität ermöglicht es den Bewohnern, die Liegenschaft weiter zu optimieren und ihren Bedürfnissen anzupassen.

???????? ??????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

????????????????? ??? ???? ?????

- Voll vermietet
- 5 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- 3 Etagen
- Gaszentralheizung
- Stellplätze
- Gemeinschaftlicher Dachboden
- Gemeinschaftlicher Garten

??????? ????????: DX020 - 04319 Leipzig / Engelsdorf

??? ??? ??? ????????????

Leipzig-Engelsdorf ist ein Stadtteil im Nordosten von Leipzig und liegt etwa 8 Kilometer östlich des Stadtzentrums und ist gut in das städtische Verkehrsnetz integriert. Der Stadtteil wird im Westen von der Bundesautobahn A14 begrenzt, die eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz und die umliegenden Städte bietet. Im Norden von Engelsdorf erstreckt sich das Leipziger Neuseenland, eine Region mit zahlreichen Seen und Erholungsgebieten, die sich ideal für Freizeitaktivitäten im Freien eignen. Engelsdorf hat eine vielfältige Wohnstruktur, von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis hin zu größeren Wohnkomplexen. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur, einschließlich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Das Ortszentrum bietet eine Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés. Engelsdorf ist heute ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Leipzig. Die S-Bahn-Linie S4 verbindet Engelsdorf direkt mit dem Leipziger Hauptbahnhof und anderen wichtigen Stadtteilen.

