

Leipzig

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

**CODICE OGGETTO: 24077052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,52 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24077052
Superficie netta	ca. 56,52 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	125.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.10.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24077052 - 04159 Leipzig**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Lipsia  
**E-Mail:** leipzig@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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