

Leipzig – Probstheida

# Smartes Investment mit Aufzug, Tiefgarage und vieles mehr

CODICE OGGETTO: 24077063



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

PREZZO D'ACQUISTO: 187.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

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

CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24077063	Prezzo d'acquisto	187.000 EUR
Superficie netta	ca. 75 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Caratteristiche	Balcone
Anno di costruzione	1997		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.11.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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



**CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und umfassende Ausstattung auszeichnet. Die im Jahr 1997 fertiggestellte Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> und ist derzeit vermietet. Sie befindet sich in einem Haus mit Personenaufzug, was einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie einen Wohnbereich, der ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Böden sind mit solidem Laminat ausgelegt, was eine moderne und pflegeleichte Wohnatmosphäre schafft. Das zentrale Herzstück der Wohnung ist der Wohn-Essbereich, der direkten Zugang zum Balkon gewährt. Dieser bietet eine angenehme Fläche im Freien, auf der man entspannen oder Mahlzeiten im Freien genießen kann. Die Küche grenzt direkt an den Wohnbereich an und ist durchdacht gestaltet, um effizientes Arbeiten zu ermöglichen. Das Badezimmer ist funktional und klassisch ausgestattet, es verfügt über alle notwendigen Sanitäreinrichtungen und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Heizungsanlage des Hauses, die eine gleichmäßige Verteilung der Wärme und damit ein angenehmes Wohnklima gewährleistet. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und spiegelt die Sorgfalt der bisherigen Pflege wider. Ein weiteres Highlight ist der zugehörige Tiefgaragenstellplatz, der eine sichere Parkmöglichkeit bietet und im Kaufpreis inbegriffen ist. Zusätzlicher Stauraum ist durch ein Kellerabteil ebenfalls vorhanden. Diese Dachgeschosswohnung eignet sich für Kapitalanleger, die eine solide und gut konzipierte Wohneinheit in zentraler Lage erwerben möchten. Die bestehende Vermietung bietet darüber hinaus eine attraktive Möglichkeit zur Erzielung von Mieteinnahmen. Bei Interesse an dieser Immobilie freuen wir uns, Ihnen bei einer Besichtigung weitere Details und Eindrücke zu vermitteln. Bitte kontaktieren Sie uns zur Vereinbarung eines Termins.

CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## Dettagli dei servizi

- Dachgeschosswohnung
- Personenaufzug
- Balkon
- Laminat
- Vermietet
- Tiefgarage

**CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Probstheida, ca. 5 km östlich vom Zentrum. Der Stadtteil besticht durch die zahlreichen Spielplätze, Kitas und Parks. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Mit dem Auto gelangen Sie in 10 Minuten zum beliebten Markkleeberger See sowie in 15 Minuten in die Leipziger Innenstadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie der Straßenbahnlinie 15 gelangen Sie direkt ins Leipziger Zentrum. Die nächste Bahn oder Busstation ist nur 5 Gehminuten entfernt. Dank der Autobahnen A14 und A38 gelangen Sie in wenigen Minuten in alle Himmelsrichtungen. Durch die gute Infrastruktur ist dies ein bevorzugter Standort für Jung und Alt.



**CODICE OGGETTO: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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: 24077063 - 04289 Leipzig – Probstheida

## 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](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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