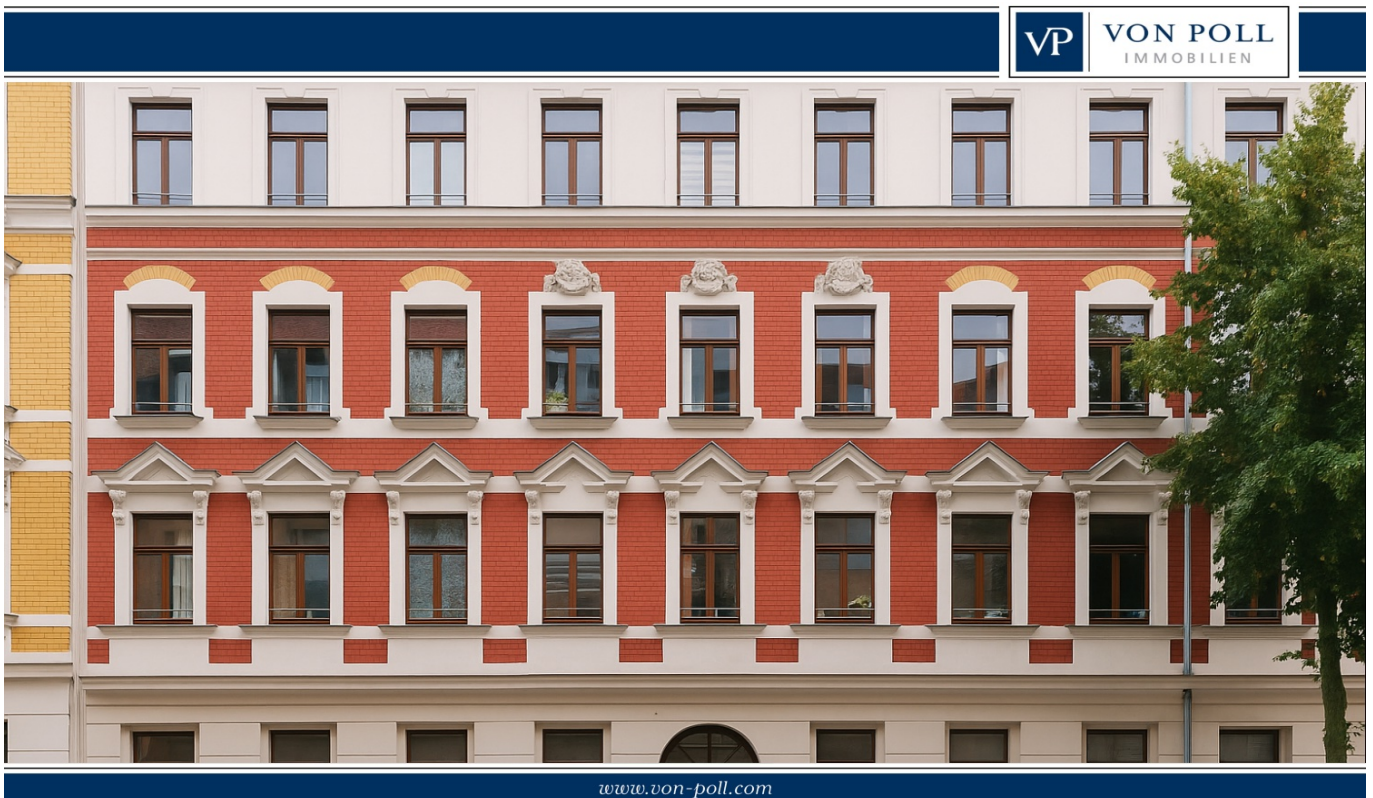


Leipzig – Kleinzschocher

# Solides Investment mit Balkon

Objektnummer: 25474024



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

KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25474024              |
| Wohnfläche   | ca. 62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1905                  |

|                       |                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 140.000 EUR                                                        |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                 |
| Provision             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                            |
| Bauweise              | Massiv                                                             |
| Ausstattung           | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                       |

Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |                |                                |
|-------------|-----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung  | Elektro         |                |                                |

Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

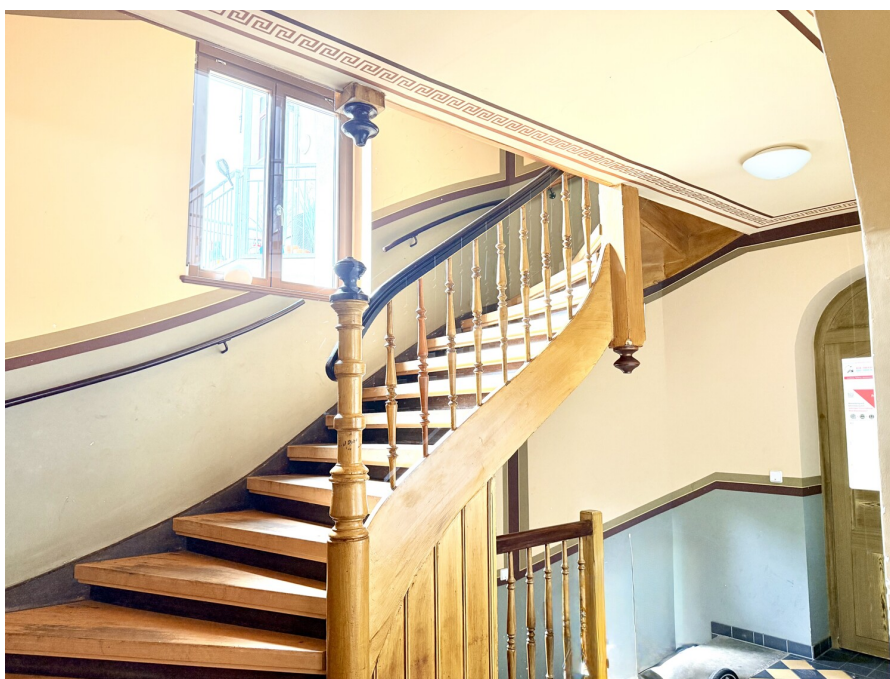
## Die Immobilie





Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 2-Raum-Wohnung mit ca. 62m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine attraktive Raumaufteilung und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und ist zuverlässig vermietet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt direkten Zugang zum Balkon – ein angenehmer Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Die Küche ist separat angelegt und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben ist das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und für ein helles, freundliches Ambiente sorgt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 5.568€, was sie zu einer attraktiven und soliden Investitionsmöglichkeit macht.

Das Wohnumfeld überzeugt durch eine ruhige Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zögern Sie nicht, sich diese Gelegenheit für ein solides Investment in Leipzigs wachstumsstarker Immobilienlandschaft zu sichern.

Lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Ausstattung und Details

- Vermietet
- Zwei Zimmer
- Laminatboden
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separate Küche
- Balkon zum Innenhof
- Kellerabteil

Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Stadtteil Kleinzschocher in Leipzig. Kleinzschocher überzeugt durch seine angenehme Mischung aus Ruhe und guter Infrastruktur: Wohnstraßen, Altbauten und kleine Grünflächen prägen das Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, ebenso Supermärkte, Bäcker, Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls ganz in der Nähe.

### Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

In Kleinzschocher sind mehrere Straßenbahn- und Buslinien verfügbar, die eine gute Verbindung in Richtung Innenstadt und in andere Stadtteile ermöglichen. Zum Beispiel führt die Großzschochersche Straßenbahntrasse mit der Linie 3 vorbei und dient als wichtige Verbindung in südwestlicher Richtung.

Es gibt nahegelegene Haltestellen am „Adler“ (Antonienstraße / Dieskaustraße), die von mehreren Linien bedient werden.

### Straßen / Auto:

Über die Dieskaustraße besteht eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Straße führt weiter in Richtung Innenstadt bzw. zum westlichen Stadtrand. Auch die Anbindung an größere Verkehrsadern ist über die angrenzenden Straßen gut.

### Mobilität zu Fuß / mit dem Fahrrad:

Viele Ziele des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Für ein Stadtviertel wie Kleinzschocher ist das ein Plus. Radwege und kleinere Verkehrsstraßen ermöglichen zudem ein angenehmes Fahrradpendeln.



Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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