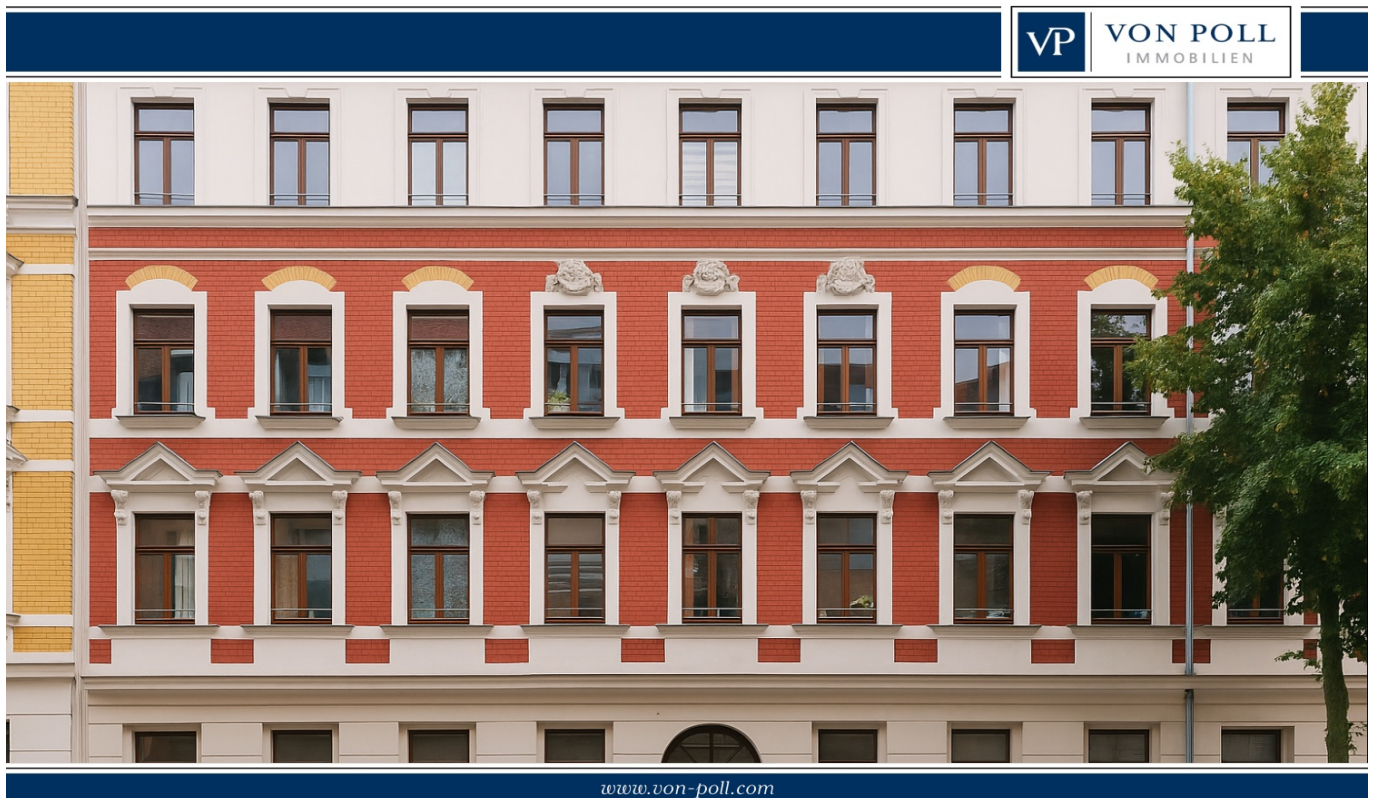


Leipzig – Kleinzschocher

Solides Investment mit Balkon

CODE DU BIEN: 25474024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 140.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

- 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: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25474024
Surface habitable	ca. 62 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1905

Prix d'achat	140.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Électrique		

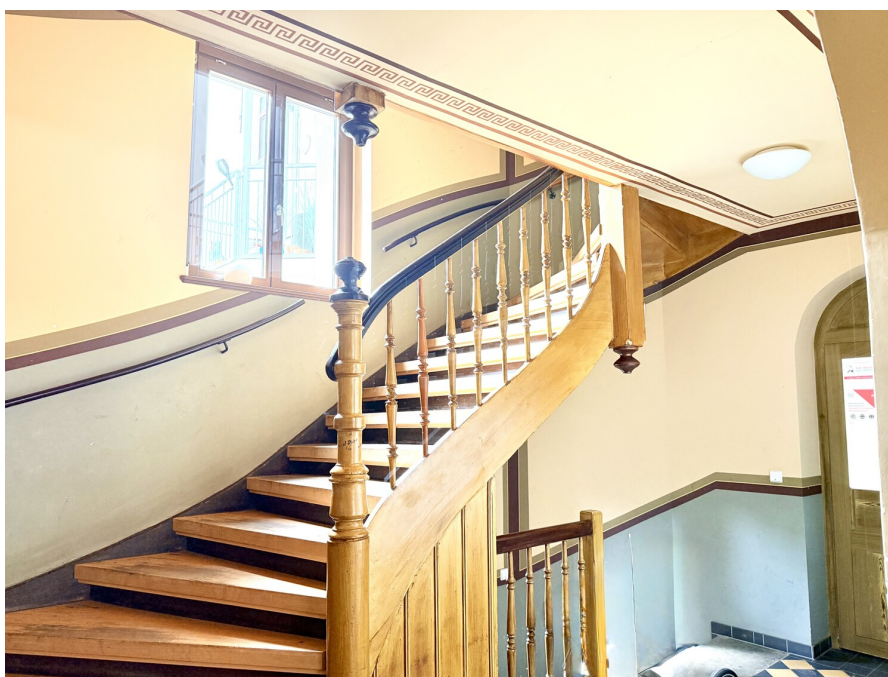
CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

La propriété



CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

La propriété



CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

La propriété



CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

La propriété



CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

Une première impression

Diese gut geschnittene 2-Raum-Wohnung mit ca. 62m² 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/

CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25474024 - 04229 Leipzig – Kleinzschocher

Contact

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

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com