

Leipzig / Portitz

# Charaktervolle 4-Raum-Maisonettewohnung mit Terrasse im historische Vierseitenhof

????????? ??????????: 25474006



????? ??????: 510.000 EUR • ??????????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

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

??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

?? ?? ?????

|                  |                       |             |                   |
|------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| ??????? ???????: | 25474006              | ???? ?????: | 510.000 EUR       |
| ?????????        | ca. 87 m <sup>2</sup> | ?????????   | ?????????         |
| ????????         | 4                     | ????????    | ??????            |
| ?????????? ??    | 3                     | ??????????  |                   |
| ????????         |                       | ??????      | ???????, WC       |
| ????????         | 1                     |             | ??????????, ????? |
| ???? ?????????   | 1890                  |             |                   |
| ???? ?????????   | 1 x ?????????         |             |                   |
|                  | ???? ?????????,       |             |                   |
|                  | 21000 EUR (?????)     |             |                   |

??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

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

|                    |             |                 |      |
|--------------------|-------------|-----------------|------|
| ?????????          | ??????????? | ??????????????? | KEIN |
| ???????????        | ??????????? | ???????????     |      |
| ????? ???????????? | ??????      |                 |      |

??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

?? ????????



???????? ??: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

?? ???????



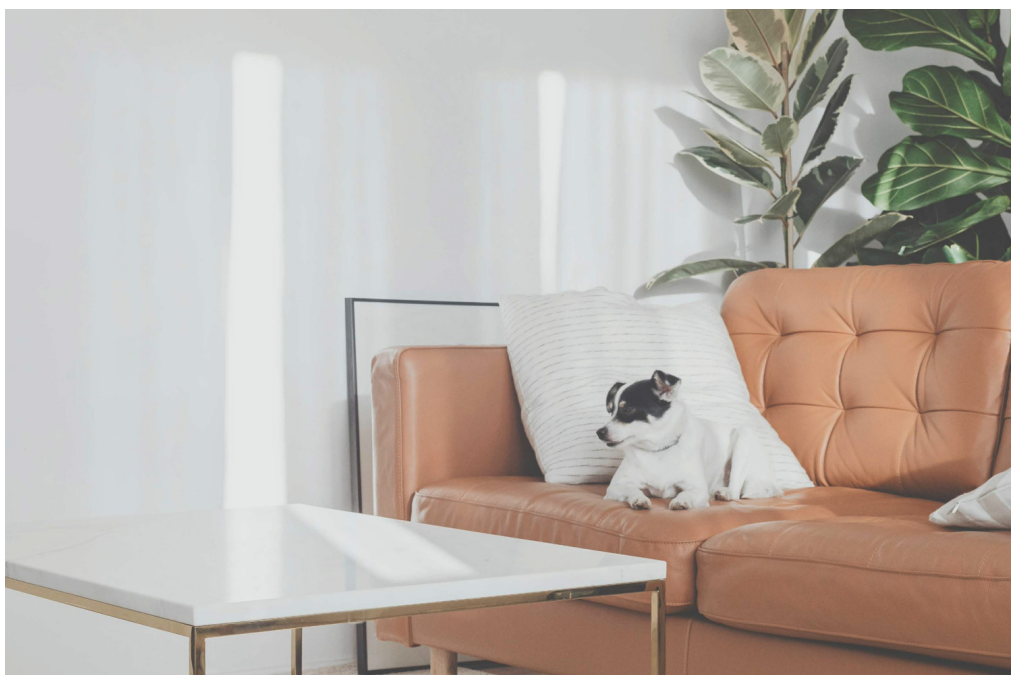
???????? ?????????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

?? ????????



??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

?? ????????



??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

?? ????????



??????? ???????? : 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

?? ????????



??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

## ??? ?????? ?????????

Wohnen unter Fachwerk, gefördert & steuerlich begünstigt.

In einem historischen Vierseitenhof entsteht etwas Einzigartiges: Eine stilvoll sanierte, denkmalgeschützte Wohnimmobilie, die auf behutsame Weise neues Leben in alte Mauern bringt. Die hier angebotene 4-Raum-Maisonettewohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein geräumiges Badezimmer, Gäste-WC und sonniger Terrasse bietet ein seltenes Zusammenspiel aus authentischer Architektur, moderner Technik und steuerlich sowie förderrechtlich höchst attraktiven Rahmenbedingungen.

Historisches Fachwerk, restaurierte Holzelemente und charmante Proportionen treffen auf zeitgemäße Grundrisse, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept. Ob als wertstabile Kapitalanlage oder als stilvoller Lebensmittelpunkt – diese Wohnung ist so individuell wie ihre künftigen Bewohner.

Dank der Denkmalabschreibung nach § 7i EStG profitieren insbesondere Kapitalanleger von attraktiven steuerlichen Vorteilen: Aber auch Eigennutzer können unter bestimmten Voraussetzungen steuerliche Anreize nutzen. Darüber hinaus ist die Sanierung des Objekts förderfähig im Rahmen der KfW-Programme für denkmalgeschützte Bauten.

??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

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

- Erstbezug nach Sanierung
- Maisonettewohnung
- Fußbodenheizung
- Parkett
- Terrasse
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Stellplatz im Innenhof optional
- Bezugsfertigkeit ab Ende 2026

??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

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

Der Leipziger Stadtteil Portitz, ein Juwel im Nordosten der Stadt, vereint die Ruhe des Landlebens mit den Annehmlichkeiten städtischer Infrastruktur. Eingebettet zwischen Taucha und den Stadtteilen Paunsdorf, Thekla und Plaußig, erfreut sich Portitz einer idyllischen Lage am südlichen Ufer der Parthe, umgeben von Wiesen und einem kleinen Auwald. Der historische Kern mit seinen denkmalgeschützten Drei- und Vierseithöfen sowie der neogotischen Kirche auf dem Dorfhügel bewahrt den Charme vergangener Zeiten.

Die hervorragende Lage bietet den rund 3.800 Einwohnern kurze Wege in die Natur sowie schnelle Verbindungen in das 15 Minuten entfernte Leipziger Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten und eine Grundschule liegen bequem erreichbar in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch Spiel- und Sportplätze, die das familienfreundliche Umfeld abrunden. Portitz, ursprünglich eine landwirtschaftlich orientierte Siedlung, hat sich zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt, das ländliche Ruhe mit urbanen Vorzügen verbindet – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

??????? ???????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

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

**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.

??????? ?????????: 25474006 - 04349 Leipzig / Portitz

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

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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