Leipzig – Neuschönefeld

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit langfristigem Anlagepotenzial

Objektnummer: 25474025



KAUFPREIS: 87.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25474025
Wohnfläche	ca. 37 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	87.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Die Immobilie



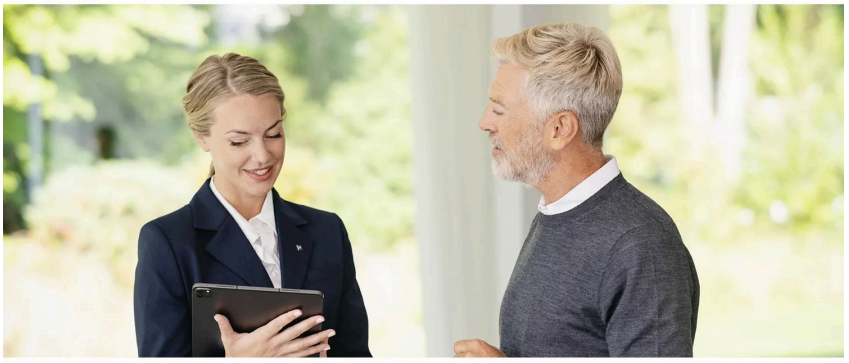


Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1910.

Die gelungene Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 37 m² sowie das modernisierte Bad und der hochwertige Parkettboden machen diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer sowie Kapitalanleger.

Ein Kellerabteil und ein Abstellraum im Haus gehören zur Wohnung und bieten praktische Abstellmöglichkeiten für Gegenstände, die nicht im täglichen Gebrauch benötigt werden.

Das Gebäude befindet sich in einem gewachsenen Wohnquartier mit guter Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage liefert beste Voraussetzungen für kurze Wege in die Innenstadt und eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die monatliche Nettomieteinnahme beträgt aktuell 250,00 €.
Das Hausgeld beträgt 272,00 € monatlich und setzt sich wie folgt zusammen:

- umlagefähige Kosten: ca. 181,00 €
- nicht umlagefähige Kosten: ca. 47,00 €
- Instandhaltungsrücklage: ca. 44,00 €

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Ausstattung und Details

- Echtholzparkett
- Bad mit Dusche
- Abstellkammer
- Kellerabteil

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

Alles zum Standort

Neuschönefeld liegt nur rund 2 km nordöstlich der Leipziger Innenstadt und zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch eine gute Mischung aus Gründerzeitarchitektur, multikulturellem Flair und einer wachsenden kreativen Szene. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum und zum Hauptbahnhof. Auch die B2, B87 sowie die Autobahnen A14 und A9 sind schnell erreichbar. Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 25 Minuten entfernt.

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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 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.

Objektnummer: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com