Leipzig – Stötteritz

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – leerstehend und barrierefrei

Objektnummer: 26474011



KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

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

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Auf einen Blick

Objektnummer	26474011
Wohnfläche	ca. 57 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1896

Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf ca. 56,97 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1896, der zuletzt 2005 umfassend modernisiert wurde.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Angebot enthalten.

Das Objekt ist barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und bietet somit einen hohen Wohnkomfort. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung steht aktuell leer und eignet sich daher sowohl zur sofortigen Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage.

Das monatliche Hausgeld setzt sich wie folgt zusammen:

- Umlagefähige Kosten: ca. 259 €
- Nicht umlagefähige Kosten: ca. 80 €
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: ca. 29 €

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

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

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Ausstattung und Details

- Ideal für Eigennutzer oder Investoren
- Wohnküche mit Einbauküche
- Barrierefrei
- Balkon
- Laminat
- Aufzug
- Kellerabteil
- Verfügbar ab sofort

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

Alles zum Standort

Leipzig präsentiert sich als dynamischer Immobilienstandort mit einem beeindruckenden Bevölkerungswachstum, das insbesondere junge Berufstätige und Familien anzieht. Diese Entwicklung sorgt für eine kontinuierlich steigende Wohnraumnachfrage und stabile Mietquoten. Wirtschaftliche Stabilität, getragen von starken Branchen wie Automobil, Technologie und Logistik, garantiert eine nachhaltige Nachfrage und Beschäftigung. Insbesondere Stadtteile wie die Südvorstadt, Connewitz und Plagwitz sowie Gebiete nahe der Postleitzahl 04299 profitieren von umfangreichen Urbanisierungs- und Modernisierungsprojekten, die langfristige Wertsteigerungen und eine positive Gentrifizierung fördern.

Der Stadtteil Stötteritz besticht durch seine gelungene Kombination aus historischen Gründerzeitvillen, modernen Wohnanlagen und einer grünen, leicht vorstädtischen Atmosphäre. Die Nähe zum Leipziger Stadtzentrum sowie eine exzellente Verkehrsanbindung erhöhen die Attraktivität dieses Viertels für qualitätsbewusste Käufer und Investoren. Mit Neubauprojekten wie Columba64 spricht Stötteritz insbesondere jene an, die Wert auf eine ruhige, grüne Lage mit urbaner Nähe legen. Der aktive Immobilienmarkt und die stabile Nachfrage unterstreichen das solide Investitionspotenzial im Leipziger Südosten.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige infrastrukturelle Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Das Gesundheitsangebot ist umfassend und reicht von Allgemeinmedizinern und Zahnärzten über Apotheken bis hin zum nahegelegenen Universitätsklinikum Leipzig, das in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, die nahegelegenen Haltestellen Breslauer Straße (Straßenbahn und Bus, 2 bis 3 Minuten Fußweg) sowie den Bahnhof Leipzig-Stötteritz (3 Minuten Fußweg) bequem zu nutzen. Für die Freizeitgestaltung stehen diverse Sport- und Erholungsmöglichkeiten wie der Dr.-Güntz-Park und mehrere Sportclubs in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis hin zu kleinen Lebensmittelläden sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Die gastronomische Vielfalt mit stilvollen Restaurants, Cafés und Bars rundet das Angebot ab und sorgt für eine lebendige Nachbarschaft.

Für Investoren bietet Stötteritz in Leipzig somit eine attraktive Kombination aus wachsender Nachfrage, stabiler Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die Verbindung von urbaner Nähe, grüner Wohnqualität und einer exzellenten Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer nachhaltigen und zukunftssicheren Kapitalanlage.

Objektnummer: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

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: 26474011 - 04299 Leipzig – Stötteritz

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