Leipzig – Mockau

Gepflegtes Investment mit zwei Balkonen und TG-Stellplatz

Objektnummer: 26474042



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

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

Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Auf einen Blick

Objektnummer	26474042
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	109.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Die Immobilie





Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Die Immobilie





Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Die Immobilie





Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Die Immobilie





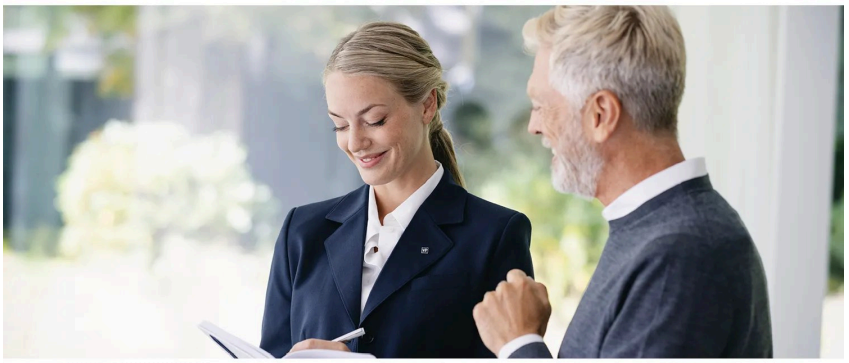
Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

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: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Ein erster Eindruck

Ein durchdachter Grundriss, ein angenehmer Rhythmus der Räume und das ruhige Gefühl, das von gepflegten Details ausgeht, schon beim Eintreten spürt man, wie stimmig hier alles zusammenfindet. Die Wohnung aus dem Baujahr 1997 präsentiert sich in einem Zustand, der Verlässlichkeit und Sorgfalt ausstrahlt. Die letzte Modernisierung erfolgte 2024, was der Atmosphäre einen frischen, zeitgemäßen Akzent verleiht.

Das Herzstück bildet der Wohn- und Essbereich, in dem das Licht großzügig durch die Fenster fällt. Der Laminatboden bringt Wärme ein, seine dezente Maserung begleitet den Blick von Raum zu Raum. Zwei Balkone öffnen das Wohnerlebnis nach draußen, morgens auf dem einen die erste Tasse Kaffee, abends auf dem anderen ein Moment der Entspannung. Im Zusammenspiel mit dem gemeinschaftlichen Innenhof, der von den Bewohnern des Hauses genutzt werden kann, entsteht eine angenehme Balance zwischen privater Geborgenheit und urbanem Leben.

Das Schlafzimmer ist ein Rückzugsort mit ruhiger Ausstrahlung. Die Raumaufteilung folgt einer klaren Linie und sorgt für Bewegungsfreiheit, ohne Kompromisse bei der Gemütlichkeit einzugehen. Das Badezimmer mit Badewanne ist gepflegt und funktional gestaltet; es lädt dazu ein, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen.

Praktisch zeigt sich die Wohnung auch in Details wie dem eigenen Stellplatz in der Tiefgarage. So bleibt das Auto geschützt, während man selbst entspannt nach Hause kommt. Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen, ganz gleich, wie sich das Wetter draußen zeigt.

Hier wohnt man in einem Haus, das auf Beständigkeit setzt. Ob als ruhiger Ankerpunkt oder als gepflegtes Investment, die Wohnung überzeugt durch ihre gelassene Präsenz und die sorgsame Pflege, die man in jedem Winkel spürt. Wer hier ankommt, spürt sofort die angenehme Mischung aus Wertigkeit und Alltagstauglichkeit.

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

Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Ausstattung und Details

- Vermietetes, gepflegtes Investment
- Zwei Zimmer
- Zwei Balkone
- Bad mit Badewanne
- Ein Tiefgaragenstellplatz
- Laminatboden
- Gemeinschaftlich, nutzbarer Innenhof
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete i.H.v. 5.052,-€

Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

Alles zum Standort

Leipzig präsentiert sich als dynamische und zukunftsorientierte Stadt mit einem stetigen Bevölkerungswachstum, getragen von einer jungen, erwerbstätigen Bevölkerung und einer positiven Zuwanderung. Diese Faktoren sichern eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und schaffen ein solides Fundament für stabile Immobilieninvestitionen. Die wirtschaftliche Stärke Leipzigs, insbesondere im Logistiksektor, sowie kontinuierliche kommunale Investitionen in Infrastruktur und Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Trotz moderater Immobilienpreise bietet die Stadt ein ausgewogenes Verhältnis aus Wertsteigerungspotenzial und Mietrenditen, was Leipzig zu einem interessanten Markt für renditeorientierte Anleger macht.

Der Stadtteil Leipzig-Mockau im nordöstlichen Bereich der Stadt besticht durch seine funktionale und familienfreundliche Ausprägung, die eine stabile Nachfrage nach Wohnraum gewährleistet. Die solide Infrastruktur, gepaart mit einem moderaten Preisniveau, macht Mockau zu einem attraktiven Investmentstandort mit überschaubarem Risiko. Die geplante Erweiterung der Straßenbahnlinie sowie der Neubau von Schulen stärken die langfristige Wertentwicklung und unterstreichen das nachhaltige Entwicklungspotenzial dieses Bezirks. Als etablierte Pendlerlage mit guter Anbindung an den Leipziger Arbeitsmarkt bietet Mockau eine verlässliche Basis für eine risikoarme Kapitalanlage.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es, den S-Bahn-Haltepunkt Leipzig Mockauer Straße in nur fünf Minuten zu Fuß zu erreichen, ebenso wie mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen wie Döringstraße und Mockau, Post, die fußläufig zwischen zwei und sechs Minuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mit dem AE Markt Mockau und zwei REWE-Supermärkten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten bereit, die eine komfortable Nahversorgung garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch Facharztpraxen und Apotheken in einem Umkreis von fünf bis acht Minuten zu Fuß gesichert, was die Attraktivität für Mieter mit hohem Komfortanspruch erhöht. Zudem bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen in der Umgebung, wie der Mockauer Platz und der Abtnaundorfer Park, attraktive Freizeitmöglichkeiten, die das Wohnumfeld lebenswert gestalten. Bildungseinrichtungen von Kindergarten bis Gymnasium sind in einem Radius von sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht.

Für den renditeorientierten Investor bietet Leipzig-Mockau somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und moderatem Preisniveau. Die laufenden städtebaulichen Maßnahmen und die geplanten

Verkehrsausbaumaßnahmen sichern eine nachhaltige Wertentwicklung, während die attraktive Mietrendite von rund 4,8 % insbesondere außerhalb der Innenstadt für eine attraktive Kapitalverzinsung sorgt. Insgesamt überzeugt dieser Standort durch seine verlässliche Marktposition und das moderate Risiko, wodurch er sich ideal für eine langfristig orientierte Immobilieninvestition eignet.

Objektnummer: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

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: 26474042 - 04357 Leipzig – Mockau

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