Leipzig – Altlindenau

Gepflegte Etagenwohnung mit Balkon im Westen von Leipzig

Objektnummer: 26474050



KAUFPREIS: 107.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

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

Objektnummer: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26474050
Wohnfläche	ca. 46 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	107.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1900 bietet auf zwei Zimmern eine angenehme Wohnatmosphäre. Die letzte Modernisierung der Wohnung erfolgte 2021. Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet und vermitteln einen klaren, wohnlichen Eindruck.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet vielseitige Stellmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Schlafzimmer. Beide Räume sind hell und freundlich gestaltet. Die Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was für eine angenehme Belüftung und Tageslicht sorgt. Die Ausstattung ist gepflegt und funktional, mit weißen Wandfliesen, Waschbecken, WC und einer separaten Dusche.

Ein Balkon erweitert die Wohnfläche ins Freie und bietet einen kleinen zusätzlichen Rückzugsort. Zur Wohnung gehört zudem ein eigenes Kellerabteil.

Das Gebäude selbst macht einen soliden Eindruck und fügt sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich durch ihre Aufteilung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 420,00 € und setzt sich aus 270,00 € Grundmiete sowie 150,00 € Nebenkostenvorauszahlungen zusammen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 261,-€, zusätzlich fallen 28,-€ für die Instandhaltungsrücklage an.

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: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

Ausstattung und Details

- Ideal für Eigennutzer oder Investoren
- Balkon
- Laminat
- Bad mit Fenster
- Kellerabteil
- Verfügbar ab sofort

Objektnummer: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

Alles zum Standort

Altlindenau Leipzig ist ein etablierter innerstädtischer Wohnstandort mit guter ÖPNV-Anbindung und moderatem Preisniveau. Die Nähe zu Plagwitz, Schleußig und dem westlichen Stadtzentrum stärkt die Lage zusätzlich und macht sie für langfristig orientierte Käufer interessant.

Altlindenau ist ein gewachsener, urbaner Leipziger Westbezirk mit Gründerzeitcharakter und anhaltender Nachfrage. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, das Umfeld wird laufend aufgewertet.

Die Nahversorgung ist komfortabel: Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Schulen, Kitas und Grünflächen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Anbindung ist sehr gut, mehrere Straßenbahn- und Bahnhaltestellen sind schnell zu Fuß erreichbar.

Für Investoren bietet der Standort ein stabiles Umfeld mit guter Vermietbarkeit und solider Perspektive.

Objektnummer: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

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: 26474050 - 04177 Leipzig – Altlindenau

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