

Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

# Freie 2-Raum-Wohnung Nähe Uniklinik!

Objektnummer: 25077005



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

KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

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

Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Auf einen Blick

Objektnummer	25077005
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1872

Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Ein erster Eindruck

Freie 2-Raum-Wohnung Nähe Uniklinik! Diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem komfortablen Wohnraum in einem etablierten Wohnviertel sind. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 74 m<sup>2</sup>. Sie umfasst insgesamt zwei geräumige Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer nutzen lassen. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem nach Süden ausgerichteten Balkon. Diese Ausrichtung garantiert Sonneneinstrahlung über weite Teile des Tages und schafft somit optimale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das innenliegende Wannenbad. Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und bietet nun einen modernen Komfort. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genug Raum, um eine perfekte Mischung aus Funktionalität und Gemütlichkeit zu schaffen. Hier finden Sie moderne Küchengeräte, die den Alltag erleichtern, und genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Besonders praktisch dazu sind die zwei Abstellkammern, die sich auf halber Ebene im Treppenhaus befinden und zusätzliche Lagermöglichkeiten bereitstellen. Im Jahr 2024 wurde die Fassade des Mehrfamilienhauses umfassend renoviert, was zur nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie beiträgt. Die Wohnung ist mit isolierverglasten Fenstern und einer effizienten Heizungsanlage ausgestattet, was den Energieverbrauch optimiert und die Betriebskosten niedrig hält. Das Hausgeld beträgt 285,89 €. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Gelegenheit für Singles oder Paare, in einer lebendige Wohnumgebung. Ein Einzug ist zeitnah möglich, sodass interessierte Käufer gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren können, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Ausstattung und Details

- Balkon mit Südausrichtung
- Innenliegendes Wannenbad
- Abgeschlossene Küche
- Einbauküche
- Waschmaschine inkludiert
- Zwei Abstellkammern auf halber Ebene

Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Alles zum Standort

Eingebettet in klassischen Gründerzeithäusern befindet sich dieses Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Lage zum Universitätsklinikum Leipzig, ruhig gelegen in einer Einbahnstraße. Durch die perfekte Infrastruktur und beste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem Bayerischen Bahnhof in unmittelbarer Nähe ist die Innenstadt nur einen Katzensprung entfernt. In der näheren Umgebung finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte. Der nahegelegene "Friedenspark" mit dem Botanischen Garten ist zu jeder Jahreszeit einen Spaziergang wert.

Objektnummer: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25077005 - 04103 Leipzig / Leipzig Zentrum-Südost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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