

Leipzig – Stötteritz

# Eigennutzertraum im Villenviertel mit Aufzug und Tiefgaragenplatz

????????? ??????????: 25077017



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

????? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

?? ??? ??????

|                     |              |               |                       |
|---------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25077017     | ????? ??????? | 265.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 80 m²    | ????????????  | ???????               |
| ?????????????? ???  | 01.06.2025   | ????????????  | Käuferprovision       |
| ???????             | 2            |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????            | 2            |               | MwSt.) des            |
| ???????????? ???    | 1            |               | beurkundeten          |
| ??????????          |              | ????????      | Kaufpreises           |
| ??????????          | 1            | ????????      | ???????               |
| ????? ????????????? | 1997         | ????????????  |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ???????? | ???????       | ?????, ??????????     |
|                     | ??????????   |               |                       |

????????? ??????????

|               |            |               |                |
|---------------|------------|---------------|----------------|
| ?????????     | ?????????  | ????????????? | VERBRAUCH      |
| ?????????     | ?????????  | ?????????     |                |
| ???? ?        | ?????      | ?????         | 112.60 kWh/m²a |
| ?????????     | 04.09.2025 | ?????????     |                |
| ????????????? |            | ?????????     |                |
| ?????? ??     |            | ?????????     | D              |
| ???? ?        | ?????      | ?????????     |                |
|               |            | ?????????     |                |
|               |            | ???? ?        | 1997           |
|               |            | ?????? ?? ??  |                |
|               |            | ?????????     |                |
|               |            | ????????????? |                |

???????? ??????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

?? ?????????



???????? ?????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

?? ????????



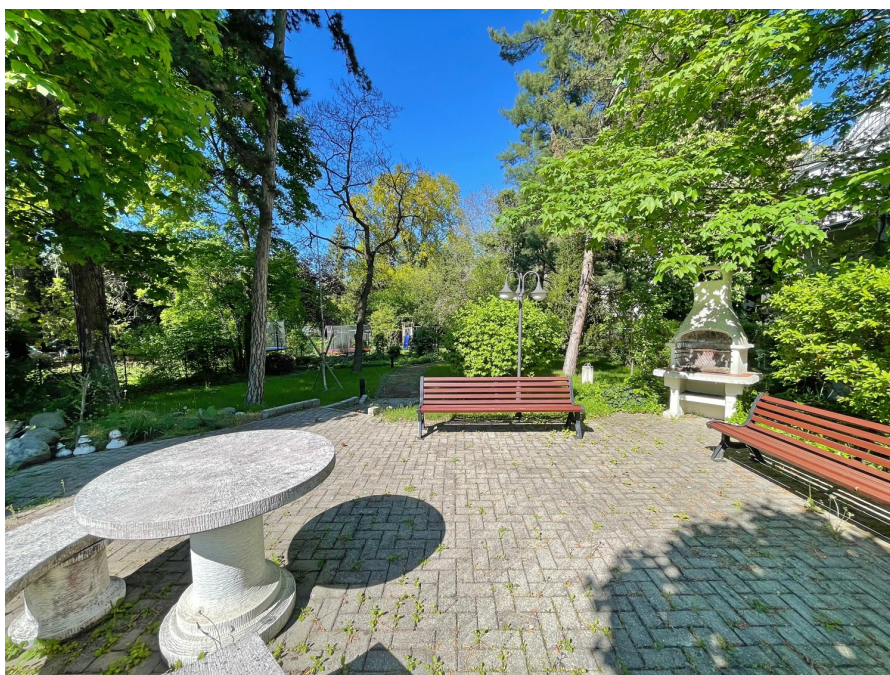
???????? ??????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

?? ?????????



???????? ??????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

?? ?????????



???????? ?????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

??????? ???????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

## ??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Etagenwohnung, die im Jahr 1997 erbaut wurde, bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und ist ab sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer, die eine zeitgemäße Immobilie suchen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die praktische Ausstattung, die den Alltag erleichtert. Bei Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Flurbereich, der Zugang zu allen weiteren Räumen bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Eine offene Küche ist nahtlos in den Raum integriert und bietet ausreichend Platz für geselliges Kochen und gemeinsames Essen. Das Schlafzimmer ist geräumig gestaltet und bietet genügend Platz für Schrankelemente sowie weitere Möbel. Es lädt zum Entspannen und Erholen ein. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone, die von unterschiedlichen Zimmern aus zugänglich sind und somit vielfältige Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien bieten. Diese erweitern den Wohnraum und bieten die Möglichkeit, die frische Luft sowie den grünen Ausblick zu genießen. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet, wodurch es den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird. Zudem sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen für eine gleichmäßige und angenehme Wärme. Ein weiteres praktisches Detail ist der Personenaufzug im Gebäude, der einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zur Wohnung gehört ebenfalls auch ein Tiefgaragenstellplatz, der die Parkplatzsuche erspart und zusätzlichen Komfort bietet. Das Gebäude ist von einem parkähnlich angelegten Innenhof umgeben, der als grüne Oase der Ruhe für die Bewohner dient und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Diese Wohnung bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Singles oder Paare, die Wert auf eine gut durchdachte Raumaufteilung und praktische Ausstattungsmerkmale legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen. Folgen Sie uns bereits auf Instagram? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

??????? ?????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

???????????????? ???? ?????????

- Verfügbar ab 01.06.2025, daher ideal für Eigennutzer
- Zwei Zimmer
- Fußbodenheizung
- Offene Küche mit direktem Balkonzugang
- Zwei Balkone
- Abstellmöglichkeit innerhalb der Wohnung
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz (bereits im Kaufpreis enthalten)
- Kellerabteil
- Parkähnlich angelegter Innenhof

??????? ????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im beliebten Leipziger Stadtteil Stötteritz, im Südosten der Stadt. Der Stadtteil besticht durch die zahlreichen Kulturdenkmale, Baumalleen, Spielplätze und Parks. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie sehr gut angebunden. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahn und die S-Bahn. Dank der Autobahnen A14 und A38 gelangen Sie in wenigen Minuten in alle Himmelsrichtungen. Mit dem Auto sind Sie entweder in ca. 15 min in der Innenstadt oder in ca. 20 min am Markkleeberger See. Durch die hervorragende Infrastruktur ist dies ein bevorzugter Standort für Jung und Alt.

??????? ?????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25077017 - 04299 Leipzig – Stötteritz

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45 ??????  
E-Mail: leipzig@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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