Leipzig – Neuschönefeld

# Appartamento di 2 locali in affitto

***Codice oggetto: 25474025***

**PREZZO D'ACQUISTO: 90.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 37,19 m$^2$ • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25474025 |
| Superficie netta | ca. 37,19 m² |
| Vani | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1910 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 90.000 EUR |
| Appartamento | Piano terra |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010 |
| Stato dell’immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie affittabile | ca. 37 m² |

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.03.2031 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 88.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1903 |

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# La proprietà

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

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# Una prima impressione

**In vendita un bilocale ristrutturato al piano terra di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1910. La planimetria ben progettata, che offre circa 37 m² di superficie abitabile, insieme al bagno modernizzato e ai pavimenti in parquet di alta qualità, rendono questa proprietà particolarmente interessante sia per i proprietari che per gli investitori. Il corridoio centrale collega efficacemente tutti gli ambienti. Il soggiorno ben proporzionato offre ampio spazio per una comoda zona salotto, mentre la camera da letto adiacente garantisce un sonno ristoratore. L'appartamento include una cantina e un ripostiglio all'interno dell'edificio, che offrono un comodo spazio per gli oggetti non necessari all'uso quotidiano. L'edificio si trova in una consolidata zona residenziale con vicini amichevoli. Negozi, bar, ristoranti e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. La posizione centrale ma tranquilla offre un ottimo accesso al centro città e ottimi collegamenti alla rete di trasporto pubblico. L'attuale reddito netto mensile da locazione è di € 250,00. Le spese condominiali mensili sono di € 240,00. Non esitate a fissare un appuntamento per visionare l'immobile e a constatare di persona i vantaggi di questa proprietà. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta! Ci seguite già su Instagram? https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/**

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# Dettagli dei servizi

- **Echtholzparkett**
- **Bad mit Dusche**
- **Abstellkammer**
- **Kellerabteil**

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# Tutto sulla posizione

**Neuschönefeld liegt nur rund 2?km nordöstlich der Leipziger Innenstadt und zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch eine gute Mischung aus Gründerzeitarchitektur, multikulturellem Flair und einer wachsenden kreativen Szene. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Gastronomie sind fußläufig erreichbar.**

**Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum und zum Hauptbahnhof. Auch die B2, B87 sowie die Autobahnen A14 und A9 sind schnell erreichbar. Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 25 Minuten entfernt.**

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# Ulteriori informazioni

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 29.3.2031.**
**Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.**
**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**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.**

**Codice oggetto: 25474025 - 04315 Leipzig – Neuschönefeld**

# Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sebastian Wießner**

**Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig**
**Tel.: +49 341 - 58 32 88 0**
**E-Mail: leipzig@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**