

# EINE WOHNUNG FÜR GEMEINSAME MOMENTE // Gemütlichkeit und Funktionalität vereint

04275 Leipzig / Südvorstadt, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 5867



Wohnfläche ca.: **92,93 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **399.000 EUR**



## EINE WOHNUNG FÜR GEMEINSAME MOMENTE // Gemütlichkeit und Funktionalität vereint

Objekt ID	5867
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	04275 Leipzig / Südvorstadt
Etage	4
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	09
Wohnfläche ca.	92,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1897
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Denkmalgeschützt, Fliesenboden, Keller, Parkettboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	provisionsfrei!
Hausgeld	362 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.293,55 EUR
Nettorendite (Soll)	3,63 %
Mieteinnahmen (Soll)	14.497,08 EUR
Kaufpreis	399.000 EUR



## Objektbeschreibung

Worauf warten Sie noch? Tauchen Sie ein in dieses wohnliche Paradies und lassen Sie sich von dem einzigartigen Flair dieser Wohnung verzaubern.

Das charmante Haus mit Gründerzeitarchitektur überzeugt durch großzügige Apartments, einen liebevoll angelegtem Garten und einer Ausstattung, die Ansprüchen eines modernen Lebens gerecht wird.

Mit großzügigen 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen die sonnendurchflutete Wohnung viel Raum zum Entfalten. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein geräumiger Flur. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Der Flur führt Sie direkt in das Herzstück der Wohnung – das Wohnzimmer. Hier werden Sie von einer warmen und einladenden Atmosphäre empfangen. Angrenzend finden Sie das Schlafzimmer, das Ihnen eine Oase der Ruhe und Entspannung bietet. Ebenso gemütlich ist das Kinder-/Arbeitszimmer. Gestalten Sie diesen Raum mit liebevollen Details.

Die separate Küche ist der ideale Ort für kulinarische Kreationen. Hier finden Sie genügend Arbeitsfläche und ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer, das mit einer Badewanne und einem praktischen Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet ist. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im eigenen Kellerabteil.

Diese Wohnung erstrahlt dank kürzlich durchgeführter Renovierungsarbeiten in neuem Glanz und erfüllt all Ihre Wohnträume. Während das Badezimmer und die Küche mit einem modernen Fliesendesign überzeugen, wurden in den Wohn- und Schlafräumen hochwertige Parkettböden verlegt. Die Wände wurden mit Sorgfalt gespachtelt und in einem strahlenden Weiß gestrichen.

Ob Sie ein gemütliches Eigenheim für Ihre Familie suchen oder eine solide Investitionsmöglichkeit als Kapitalanleger in Betracht ziehen – diese Wohnung ist perfekt für beide Bedürfnisse geeignet!

Lage, Größe und Ausstattung der Einheit ermöglichen bei Neuvermietung einen Kaltmietpreis von ca. 13 €/ m<sup>2</sup>, was einer Jahres-Soll-Miete von 14.497,08 € und einer attraktiven Brutto-Soll-Rendite von 3,63 % p.a. entspricht!

## Ausstattung

- separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Wanne
- WAMA-Anschluss im Bad
- Kellerabteil

## Sonstiges

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in den Fotos abgebildete Einrichtung digital hinzugefügt wurde, um Ihnen eine visuelle Darstellung der Räumlichkeiten zu bieten. Die Einrichtung ist nicht im Verkaufspreis enthalten.

Die Koengeter & Krekow Immobilien GmbH haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die Koengeter & Krekow Immobilien GmbH nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben; in diesem Fall ist die Haftung der Koengeter & Krekow Immobilien GmbH auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt. Diese Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der



Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder soweit eine Garantie übernommen wurde. Soweit die Schadensersatzhaftung der Koengeter & Krewow Immobilien GmbH gegenüber ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für eine persönliche Schadensersatzhaftung ihrer Arbeitnehmer, Mitarbeiter und Vertreter.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



# Lage

Die Nähe zum Leipziger Stadtzentrum sowie die Kombination aus lebendigem Szeneviertel und entspanntem Familienleben machen die Südvorstadt zu einem der begehrtesten Stadtteile Leipzigs! Sanierte Gründerzeithäuser, zahlreiche Bauten des Jugendstils, Villen und moderne Stadthäuser prägen die Architektur des beliebten Viertels.

Als Anziehungspunkt für Junge und Junggebliebene bietet die Südvorstadt unzählige Möglichkeiten zum Ausgehen und Erholen. Lebensader und Kneipenmeile ist die Karl-Liebknecht-Straße. Hier befinden sich angesagte Cafés, Bars, Restaurants und Szeneläden. Aber auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Hochschulen und medizinische Einrichtungen sind in der Südvorstadt zu finden.

Das Naherholungsgebiet 'Südlicher Auwald' bietet mit seinen Parks, vielfältigen Sport- und Freizeitanlagen, dem Wildpark sowie Rad- und Wanderwegen Entspannung und/oder aktive Erholung. Ein beliebter Treffpunkt für Sportler und Erholungssuchende ist auch der Fockeberg mit seinem herrlichen Blick über die gesamte Stadt, der in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar ist.





Wohnen



Treppenhaus



Treppenhaus



Schlafen



Schlafen



Flur





Flur



Küche



Küche



Aussicht



Wohnen



Kind





Kind



Bad



Bad



# Grundriss

Grundriss WE 09

