

GENIESSEN SIE DIE AUSSICHT // Exklusive ETW mit 2 Außenbereichen // Erstbezug ab Frühjahr 2023

04177 Leipzig / Lindenau, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 4742



Wohnfläche ca.: **141,06 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **811.000 EUR**



GENIESSEN SIE DIE AUSSICHT // Exklusive ETW mit 2 Außenbereichen // Erstbezug ab Frühjahr 2023

Objekt ID	4742
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	04177 Leipzig / Lindenau
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	141,06 m ²
Nutzfläche ca.	141,06 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Loggien	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	1. Quartal 2023
Tiefgaragenstellplatz	33.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Barrierefrei, Dusche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Loggia, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rollstuhlgerecht, Terrasse, Wellnessbereich
Käuferprovision	provisionsfrei
Kaufpreis pro m ²	5.749,33 EUR
Nettorendite (Soll)	2,71 %
Mieteinnahmen (Soll)	22.005,36 EUR pro Jahr



Kaufpreis

811.000 EUR



Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Leipzig-Lindenau, inmitten eindrucksvoller Industriearchitektur, idyllischer Parkanlagen und lebendiger Kulturszene, entsteht mit voraussichtlicher Baufertigstellung im Frühjahr 2023 Ihre neue Traumwohnung.

Die urbane Wohnlage wird erweitert durch ein exklusives Neubauensemble, bestehend aus drei einzelnen Gebäudekörpern mit insgesamt 22 Wohneinheiten und einer hauseigenen Tiefgarage. Moderne Architektur, bedarfsgerechte Raumaufteilungen und hochwertige Ausstattung stehen dabei im Einklang mit der Umsetzung individueller Bausonderwünsche Ihrerseits!

Auf großzügigen 141 m² Wohnfläche bietet Ihnen diese Immobilie genügend Wohnraum für die ganze Familie. Über den geräumigen Eingangsbereich aus, der Ankleide- und Abstellmöglichkeiten offeriert, sind alle Wohnräume zugänglich: ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, ein gut geschnittenes Schlafzimmer mit Ankleidebereich, zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein modernes Badezimmer en Suite mit Wanne, ein zweites Bad mit bodengleicher Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss. Besonderen Charme versprühen die geschmackvollen Außenbereiche, die zum Gärtnern und Verweilen einladen.

Weitere Highlights sind ein edler Echtholz-Parkettboden, Fußbodenheizung mit separaten Raumthermostaten, bodentiefe Fenster und Verschattung der sonnenzugewandten Räume mittels Außenraffstores. Zudem erreichen Sie Ihre Wohnung barrierefrei mit einem Aufzug. Der Außenbereich des Wohnensembles wird mit einer grünen Freizeitfläche zu einer gemütlichen Ruheinsel zur gemeinschaftlichen Nutzung gestaltet.

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage wird auf Wunsch mit einem Kaufpreis von 33.000,00 € berechnet.

Die Wohnung kann zu einer Kaltmiete von 13,00 € / m² vermietet werden. Die Jahres-Soll-Mieteinnahmen betragen somit 22.005,36 €, was für Sie eine Brutto-Soll-Rendite von 2,71 % p.a. bedeutet.

Nutzen Sie die Chance auf diese einmalige Eigentumswohnung!

Ausstattung

Urbanes Wohnen im exklusiven Neubauensemble in Lindenau

- große Terrasse & Loggia
- offen gestalteter Wohnbereich mit angeschlossener Küche
- modernes Badezimmer en Suite mit Wanne
- zweites Bad mit bodengleicher Dusche
- Armaturen in Markenqualität
- Ankleidebereich am Elternschlafzimmer
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- Außenraffstores
- Hauswirtschaftsraum in der Einheit mit Waschmaschinen-Anschluss
- Kellerabteil
- Aufzug



- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Kauf)
- begrünte Außenanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung

Sonstiges

Die Eigentumswohnung befindet sich im Vorderhaus.

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 & Krekow Immobilien GmbH gegenüber ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für eine persönliche Schadensersatzhaftung ihrer Arbeitnehmer, Mitarbeiter und Vertreter.

Der Koengeter & Krekow Immobilien GmbH ist es gestattet, auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig zu werden.



Lage

Mit einer Entfernung von 3 km zur Innenstadt ist Lindenau ein sehr zentrumsnahes Quartier und genießt durch eine Umorientierung derzeit eine enorme Aufwertung. Das Umfeld, welches überwiegend durch städtische Bebauung mit sanierten Mehrfamilienhäusern, Parkanlagen und begrünten Plätzen gekennzeichnet ist, bietet eine gepflegte und komfortable Wohnadresse.

In wenigen Gehminuten sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen. Erholung finden Sie im nahen Palmengarten, dem weitläufige Clara-Zetkin-Park oder auf den zahlreichen Leipziger Wasserwegen, die zu außergewöhnlicher Freizeitgestaltung einladen. So wurde der früher unscheinbare Karl-Heine-Kanal in eine idyllische Flussoase verwandelt. Leihen Sie sich ein Paddelboot oder tauchen Sie mit einer Gondelfahrt in Leipzigs ausgedehntes Netz der Wasserwege ein!







Visualisierung // Vorderhaus



Visualisierung // Hinterhaus



Visualisierung // Innenausstattung



Visualisierung // Hinterhaus



Visualisierung // Vorderhaus



Wohnensemble





Grundriss

Grundriss Vorderhaus WE 04



KOENGETER & KREKOW IMMOBILIEN GMBH LEIPZIG
MAIL: INFO@KK-IMMOBILIEN-LEIPZIG.DE - TELEFON: 0341 - 962 888 60

