

# DIE SUCHE HAT EIN ENDE // Spektakuläre Wohnung mit 2 Balkonen & Tageslichtbad // ab 2023

04177 Leipzig / Lindenau, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 4745



Wohnfläche ca.: **115,02 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **780.000 EUR**



## DIE SUCHE HAT EIN ENDE // Spektakuläre Wohnung mit 2 Balkonen & Tageslichtbad // ab 2023

Objekt ID	4745
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	04177 Leipzig / Lindenau
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	115,02 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	115,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Verfügbar ab	1. Quartal 2023
Tiefgaragenstellplätze	33.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rollstuhlgerecht, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	provisionsfrei
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	6.781,43 EUR
Nettorendite (Soll)	2,30 %
Mieteinnahmen (Soll)	17.943,12 EUR pro Jahr



Kaufpreis

780.000 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 115 m<sup>2</sup> 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, ein modernes Badezimmer mit Wanne und bodengleicher Dusche, zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC. Besonderen Charme versprühen die zwei geschmackvollen Balkone, 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.

Zwei PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können auf Wunsch mit einem Kaufpreis von 33.000,00 € berechnet.

Die Wohnung kann zu einer Kaltmiete von 13,00 € / m<sup>2</sup> vermietet werden. Die Jahres-Soll-Mieteinnahmen betragen somit 17.943,12 €, was für Sie eine Brutto-Soll-Rendite von 2,30 % p.a. bedeutet.

Nutzen Sie die Chance auf diese einmalige Eigentumswohnung und vereinbaren Sie gleich einen Beratungstermin mit unserem Verkaufsteam unter Tel. 0341-962 888 60

## Ausstattung

Urbanes Wohnen im exklusiven Neubauensemble in Lindenau

- 2 große Balkone
- offen gestalteter Wohnbereich mit angeschlossener Küche
- modernes Tageslichtbad mit Wanne und bodengleicher Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinen-Anschluss im Gäste-WC
- Armaturen in Markenqualität
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- Außenraffstores
- Kellerabteil
- Aufzug
- 2 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage (Kauf)



- begrünte Außenanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung

## Sonstiges

Die Eigentumswohnung befindet sich im Hinterhaus 2.

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 // Hinterhaus



Visualisierung // Hinterhaus



Visualisierung // Innenausstattung



Visualisierung // Vorderhaus



Visualisierung // Vorderhaus



Wohnensemble

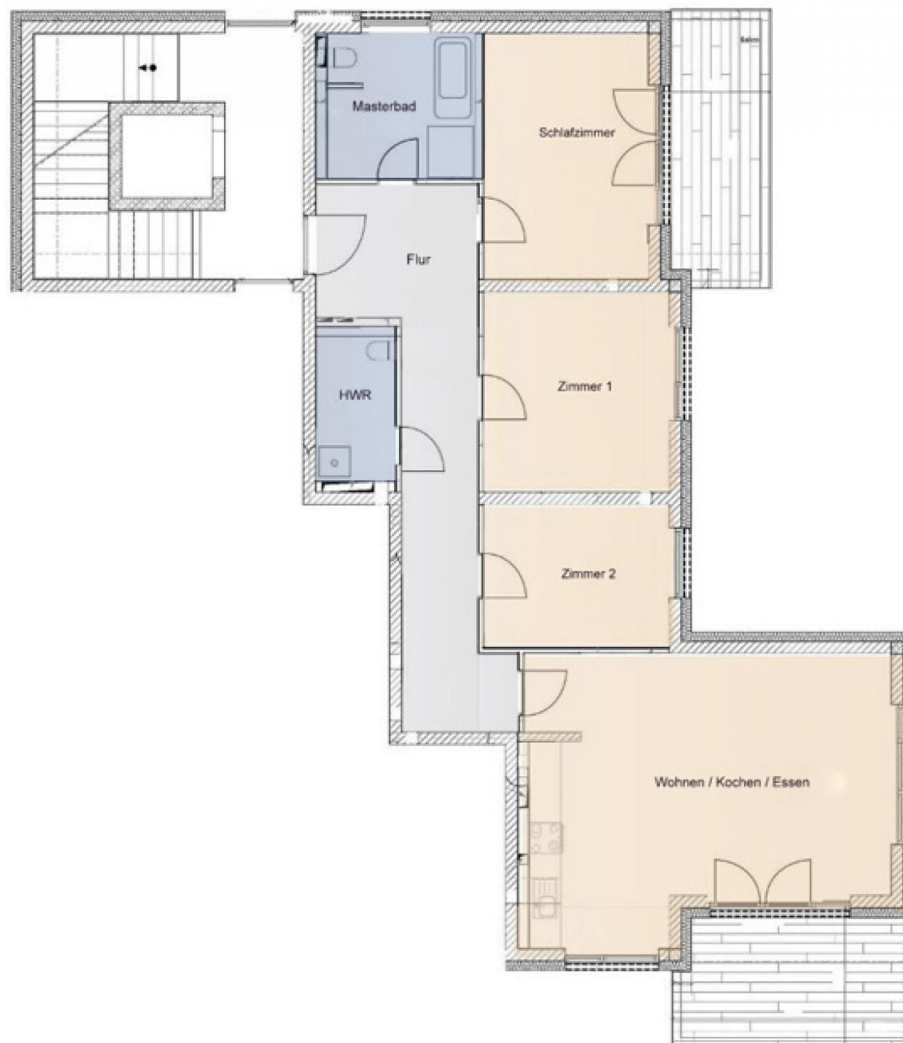






# Grundriss

Grundriss WE 22



KOENGETER & KREKOW IMMOBILIEN GMBH LEIPZIG  
MAIL: [INFO@KK-IMMOBILIEN-LEIPZIG.DE](mailto:INFO@KK-IMMOBILIEN-LEIPZIG.DE) - TELEFON: 0341 - 962 888 60

