

EXKLUSIVER NEUBAU MIT KOMFORT- AUSSTATTUNG // 3-Zimmer-ETW mit Tageslichtbad & Weitblick

04315 Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 5576



Wohnfläche ca.: **80,95 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **386.131,50 EUR**



EXKLUSIVER NEUBAU MIT KOMFORT-AUSSTATTUNG // 3-Zimmer-ETW mit Tageslichtbad & Weitblick

Objekt ID	5576
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	04315 Leipzig / Neustadt-Neuschönefeld
Etage	3
Etagen im Haus	6
Wohnungsnummer	21
Wohnfläche ca.	80,95 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	provisionsfrei!
Hausgeld	254,05 EUR
Nettorendite (Soll)	2,77 %
Mieteinnahmen (Soll)	10.685,40 EUR
Kaufpreis	386.131,50 EUR



Objektbeschreibung

Investieren Sie in diese Traumimmobilie unweit der Leipziger Innenstadt!

Der 2023 fertiggestellte Neubau KONSTANTIN21 offeriert insgesamt 41 stilvolle Wohneinheiten im Leipziger Osten. Moderne Ausstattung, exzellenter Wohnkomfort und die exklusive Lage lassen keine Wünsche offen!

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss verfügt über einen geräumigen Eingangsbereich, einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche und Einbauküche, ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Wanne, bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper. Zusätzlichen Stauraum bieten eine Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerabteil.

Weitere Highlights sind die Smart-Home Ausstattung, bodentiefe Fenster, edler Echtholz-Parkettboden, Fußbodenheizung und die Verschattung der sonnenzugewandten Räume mittels Außenraffstores. Zudem ist die Wohnung bequem mit einem Aufzug erreichbar.

Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant. Bei einer Vermietung kann ein Kaltmietpreis von 11,00 €/m² erzielt werden, was einer Jahres-Soll-Miete von 10.685,40 € und einer Brutto-Soll-Rendite von 2,77 % p.a. entspricht!

Ausstattung

- exklusiver Erstbezug mit Aufzug
- offene Wohnküche mit Fenster
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Wanne & Handtuchheizkörper
- Armaturen in Markenqualität
- Smart-Home Ausstattung
- bodentiefe Fenster
- elektrische Außenraffstores (sonnenzugewandte Zimmer)
- Fußbodenheizung
- Echtholz-Parkettboden & Fliesen
- Abstellraum mit WAMA-Anschluss & Kellerabteil
- begrünte Außenanlage

Sonstiges

Die Notar- und Grundbuchkosten werden vom Verkäufer übernommen.

Eine Erstvermietungsgarantie gewährt Ihnen für die ersten 6 Monate eine Kaltmiete von 11€/m².

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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.06.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2023
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Willkommen in Neustadt-Neuschönefeld, einem lebendigen und aufstrebenden Stadtteil im Osten Leipzigs. Die dynamische Wohnumgebung vereint Historie und Modernität auf eine einzigartige Weise und bietet eine bunte Mischung aus urbanem Flair und kultureller Vielfalt.

Die Konstantinstraße 21 liegt im Herzen von Neustadt-Neuschönefeld. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ideale Erreichbarkeit aus. Die zentrale Lage ermöglicht es, die Vorzüge der Stadt zu genießen und gleichzeitig in einer Umgebung zu wohnen, die Ruhe und Erholung bietet.

Die Nachbarschaft verfügt über eine Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants, die für ihren vielfältigen Charakter bekannt sind. Parks und Grünflächen in der Nähe laden zu Freizeitaktivitäten und entspannten Spaziergängen ein. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, kultureller Vielfalt und Naherholung macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnort, der den Bedürfnissen verschiedenster Menschen gerecht wird.





Gebäudeansicht



Eingangsbereich



Treppenhaus



Flur



Wohnbereich



Wohnbereich





Küche



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Tageslichtbad





Tageslichtbad



Zimmer



Zimmer



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Umgebung



Grundriss

Grundriss WE 21

