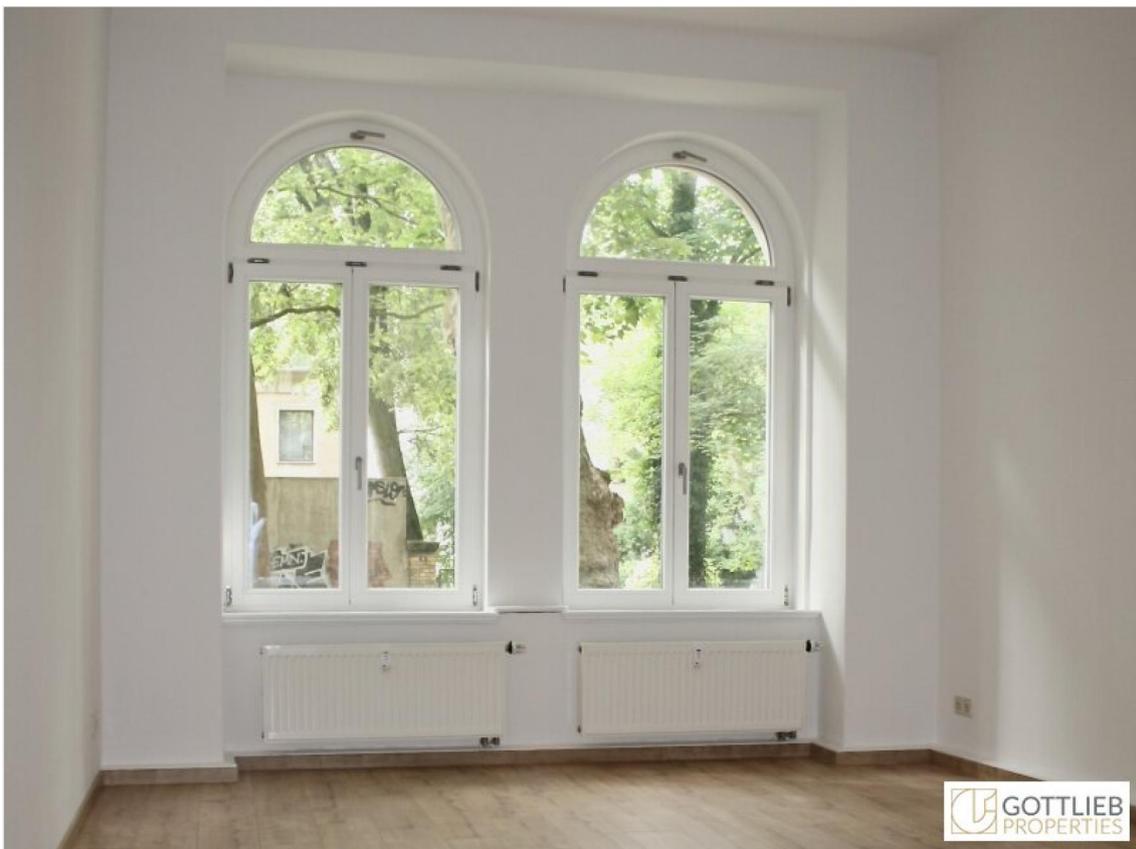


Anlage und Rendite in Bestlage Leipzig! Zwei 4-Zimmer-Stilaltbau-Wohnungen mit Balkonen in denkmalgeschütztem Stilaltbau

04105 Leipzig (Deutschland), Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 3423



Wohnfläche ca.: **212,34 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **880.000 EUR**

Anlage und Rendite in Bestlage Leipzig! Zwei 4-Zimmer-Stilaltbau-Wohnungen mit Balkonen in denkmalgeschütztem Stilaltbau

Objekt ID	3423
Objekttyp	Wohnung
Adresse	(Zentrum Nordwest - Leipziger Auwald - Red Bull Arena) 04105 Leipzig Sachsen Deutschland
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	212,34 m ²
Nutzfläche ca.	219,54 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	14,40 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1890
Zustand	gepflegt
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	112,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Nordwest, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Laminatboden, Separates WC, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	4.008,38 EUR
Monatliche Kosten netto	576,45 EUR
Monatliche Kosten brutto	576,45 EUR
Sonstige Kosten netto	142,16 EUR



Kaufpreis 880.000 EUR

Betriebskosten brutto 239,98 EUR

Heizkosten netto 194,31 EUR



Objektbeschreibung

Im Waldstraßenviertel im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest gelangen in einem liebevoll sanierten, repräsentativen und denkmalgeschützten Gründerzeit-Haus aus den 1890er Jahren zwei ruhig gelegene 4-Zimmer-Apartments mit Balkonen zum sofortigen Verkauf. Der Eingangsbereich sowie das Treppenhaus wurden im Jahre 2021 restauriert und originalgetreu wieder hergestellt.

Ein Apartment befindet sich im Erdgeschoss mit ca. 102,00 m² Wohnfläche und einem ca. 7,00 m² großen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Diese sehr gut geschnittene Wohnung ist nordwest- und südostseitig ausgerichtet und verfügt über einen geräumigen Eingangsbereich von dem aus alle vier Zimmer mit Nebenräumen zentral begehbar sind. **Dieses Apartment wurde im Jahre 2021 umfassend renoviert.**

Die zweite Wohnung mit einem ca. 7,00 m² großen Balkon befindet sich im ersten Obergeschoss, ist ebenso nordwest- und südostseitig ausgerichtet und verfügt über ca. 111,00 m² Wohnfläche mit vier Zimmern und Nebenräumen. Auch hier sind alle Zimmer zentral vom Flur aus begehbar.

Beide Wohneinheiten sind seit den Jahren 1998 sowie 2021 unbefristet vermietet.

Den Apartments sind Kellerabteile sowie Abstellräume im jeweiligen Halbstock im Stiegenhaus zugeordnet.

Wohnung Top 1

- + absolute Ruhelage
- + Hochparterre
- + ca. 101,80 m² Wohnfläche
- + Balkon mit ca. 7,20 m² Fläche mit Blick in den begrünten Innenhof
- + vier Zimmer mit ca. 11,80 m², ca. 13,99 m², ca. 17,83 m² und ca. 22,65 m² Wohnfläche
- + separate Küche
- + Tageslicht-Wannenbad mit Handwaschbecken und Toilette
- + Flur
- + Abstellraum
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Wohnung Top 3



- + absolute Ruhelage
- + erstes Obergeschoss
- + ca. 110,54 m² Wohnfläche
- + Balkon mit ca. 7,20 m² Fläche mit Blick in den begrünten Innenhof
- + vier Zimmer mit ca. 11,93 m², ca. 18,27 m², ca. 21,46 m² und ca. 22,87 m² Wohnfläche
- + separate Küche
- + Tageslicht-Wannenbad mit Handwaschbecken und Toilette
- + Flur
- + Abstellraum
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ausstattung

- + hochwertige Laminat- und Vinylböden
- + original erhaltene Innentüren
- + Fliesen im Nassbereich
- + Waschmaschinen-Anschluss im jeweiligen Bad
- + Hauszentralheizung
- + Fahrrad-Abstellplatz im Innenhof
- + Gemeinschaftsgarten

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahn-Linien 1, 2, 3, 4, 7, 34, 51 und 54
- + Autobus-Linien 131 und E
- + Hauptbahnhof Leipzig



Lage und Infrastruktur

Der zwischen Leipziger Auwald und Elsterbecken gelegene Ortsteil Zentrum-Nordwest gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Leipzigs. Inmitten von schönen, liebevoll gepflegten Gründerzeithäusern befinden sich diese gemütlichen, lichtdurchfluteten Apartments. In fußläufiger Entfernung finden sich neben Geschäften des täglichen Bedarfs auch Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen, die Sportwissenschaftliche Fakultät der Universität Leipzig, die Red Bull-Arena sowie viele gemütliche Restaurants, welche zum Verweilen einladen.

Das nahe gelegene Zentrum-Mitte mit der berühmten Oper Leipzig, den Museen sowie dem historischen Marktplatz mit dem Alten Rathaus und der wunderschönen, spätgotischen Thomaskirche sind in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar.

Ausflüge in den Leipziger Zoo oder Spaziergänge durch das Rosental sowie das Elsterbecken laden zu diversen Freizeit- und Sportmöglichkeiten ein.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



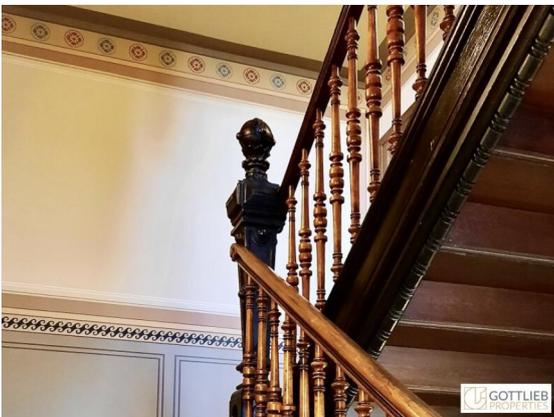
Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



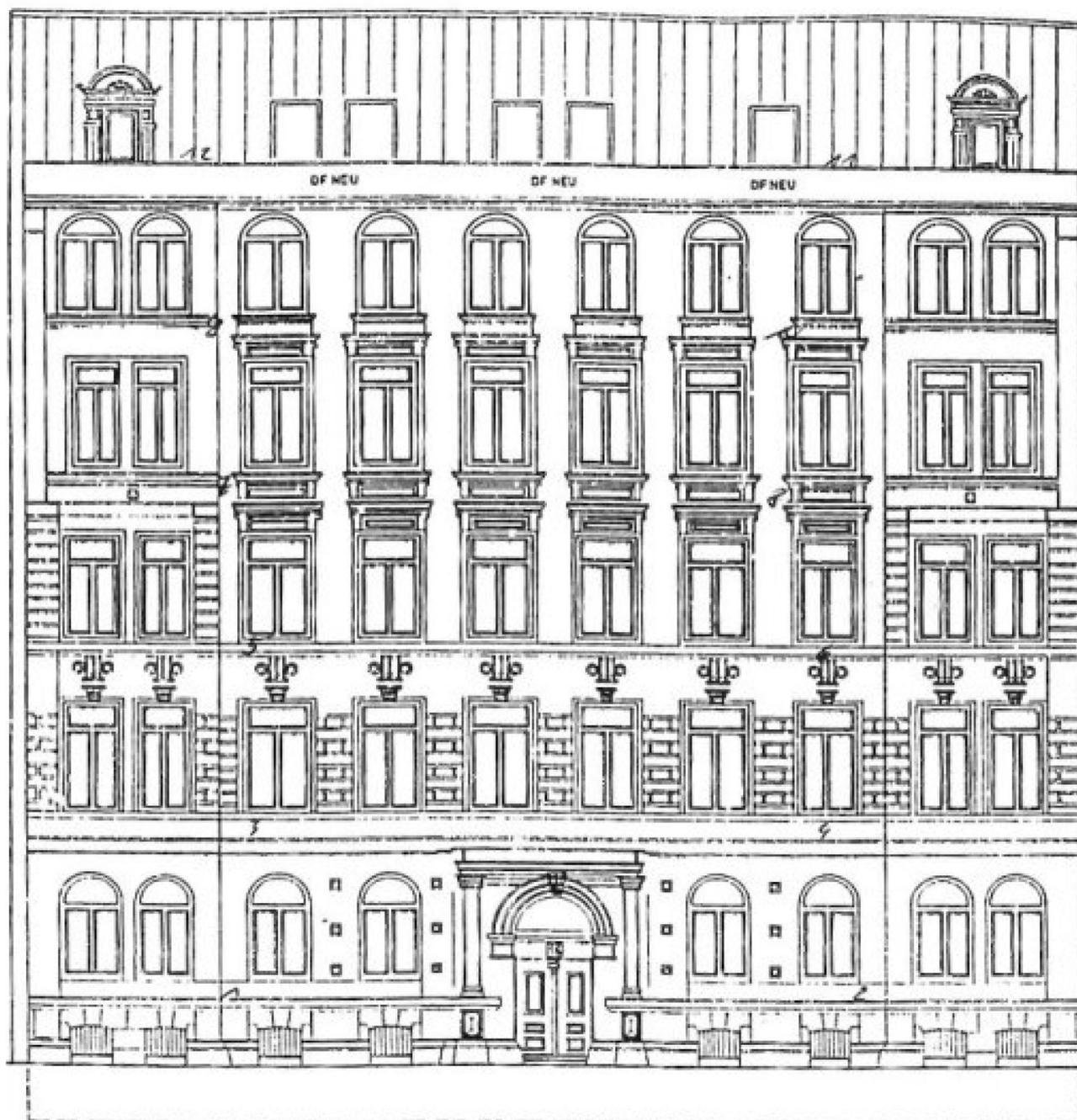


Bild



Grundriss

Grundriss

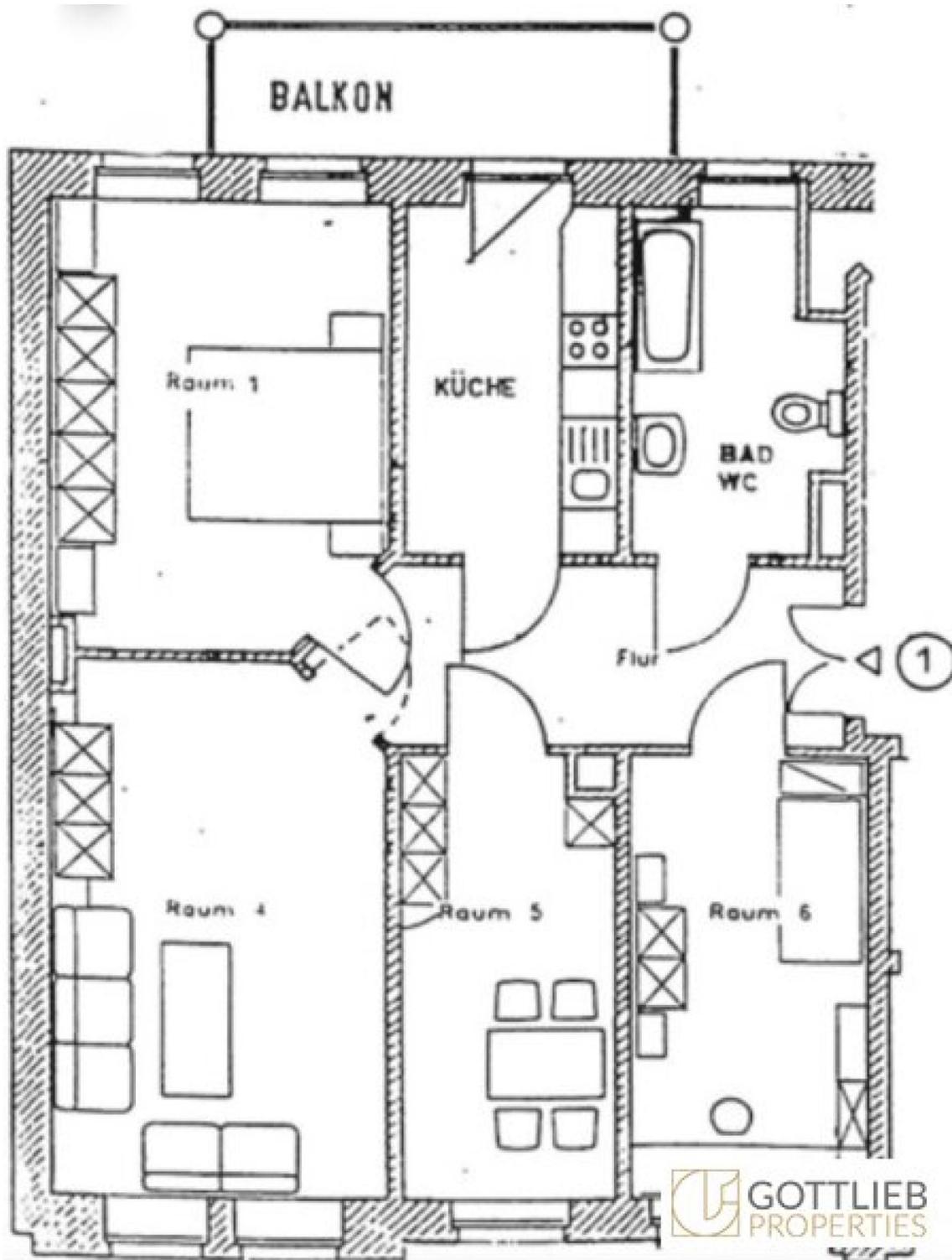


 **GOTTLIEB**
PROPERTIES



Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

