

Exposé

Wohnung in Leipzig

****mehr als 5% Rendite nach Entwicklung** - Mieten- & Wertsteigerungspotenzial am Lindenauer Markt**



Objekt-Nr. OM-373165

Wohnung

Verkauf: **153.000 €**

04177 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr Potenzial:

Günstiger m²-Preis

Gute Substanz

Begehrter Grundriss

SOLL Miete bei Neuvermietung: 8,50 EUR/m² - 12,50EUR/m²

Das Wichtigste auf einen Blick zum IST Zustand:

Fläche: 70m²

Kaltmiete: 436,43 EUR

Hausgeld: 318,55 EUR

Umlagefähig: 171,22 EUR

Nichtumlagefähig: 51,84 EUR

Etage: 2. OG links

WE Nummer: 6

Miteigentumsanteile: 95,48/1.000

Instandhaltungsrücklage: 41.000,00 EUR WEG

Energieklasse: E

Baujahr: 1888

Jahr der Kernsanierung: 1994

Heizungsart: Gas Zentral

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Alt-Lindenau, einem der dynamischsten Stadtteile Leipzigs. Was Connewitz vor zehn Jahren war, passiert hier gerade: Gründungen, Ateliers, neue Gastronomie, steigende Nachfrage – bei Mieten und Kaufpreisen, die den Innenstadtlagen noch deutlich hinterherhinken. Das Zeitfenster ist offen, aber nicht unbegrenzt.

Der Lindenauer Markt als lebendiger Nachbarschaftsmittelpunkt ist in etwa 3 Gehminuten erreichbar. Direkt dort befinden sich der Kaufland (7:00–22:00 Uhr, täglich außer Sonntag) sowie der Konsum in der Demmeringstraße, ebenfalls in rund 4 Minuten zu Fuß. Für den täglichen Bedarf verlässt man die Wohnung und ist in Minuten versorgt – ohne Auto, ohne Umwege. Die nächste Apotheke, die Friesen-Apotheke am Lindenauer Markt, liegt ebenfalls auf diesem Weg, ca. 5 Gehminuten entfernt.

Die ÖPNV-Anbindung ist stark: Der Tramhalt Lindenauer Markt (Linien 7 und 15) ist in rund 4 Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet direkt in die Innenstadt sowie nach Plagwitz und

Schleußig. Der S-Bahnhof Leipzig-Lindenau liegt ca. 15 Gehminuten entfernt – alternativ in zwei Tramstationen.

Was das Viertel zusätzlich trägt, ist seine Lebensqualität jenseits der reinen Infrastruktur. Das Café Terra in der Birkenstraße, bekannt für seinen Brunch und sein Kulturprogramm, ist in rund 5 Minuten erreichbar. Der Palmengarten, einer der schönsten Stadtparks Leipzigs mit Wasserweg und weitläufigen Grünflächen, liegt ebenfalls in etwa 6 Gehminuten – ideal für Feierabend und Wochenende.

Alt-Lindenau ist kein Geheimtipp mehr, aber noch kein Grinderwald. Genau das macht diese Lage für Kapitalanleger interessant.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

