

Exposé

Erdgeschosswohnung in Leipzig

Nur 1.850 €/qm - Hochattraktive 3R-Wohnung in Leipzig-Möckern



Objekt-Nr. OM-412130

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **129.500 €**

Ansprechpartner:
M. Hannig

Christoph-Probst-Straße 5
04159 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	301 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochattraktive 3-Raum-Wohnung im Hochparterre eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus der Gründerzeit. Das viergeschossige Gebäude besticht durch seine historische Fassadengestaltung und befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohnumfeld.

Die Wohneinheit verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 70 qm und teilt sich in 3 Zimmer, eine Küche sowie ein innenliegendes Bad auf. Alle Räume sind bequem vom Flur aus zugänglich. Das Bad ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Küche verfügt über ein Fenster und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche.

Ein großzügiger Balkon mit Südwest-Ausrichtung und Blick in den grünen Innenhof lädt zur Entspannung und Erholung ein. Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist vermietet und bietet ein direktes Mietsteigerungspotenzial, was dieses Angebot insbesondere für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

Ausstattung

- + Praktischer Grundriss
- + Großzügiges Wohnzimmer
- + Küche mit Fenster
- + Geräumiger Balkon mit Südwest-Ausrichtung
- + Gepflegter und grüner Innenhof
- + Keller

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad

Sonstiges

Nettokaltmiete monatlich: 376,00 EUR

Nettokaltmiete jährlich: 4.512,00 EUR

BK-Vorauszahlung mtl.: 289,00 EUR

Hausgeldzahlung mtl.: 301,00 EUR (davon 68,00 EUR Zuführung Instandhaltungsrücklage)

Instandhaltungsrücklage gesamt: 14.716 EUR (31.12.2024)

Instandhaltungsrücklage anteilig: 1.167 EUR (31.12.2024)

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Fotos vom Inneren der Wohnung verzichtet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Leipziger Stadtteil Möckern, einem aufstrebenden und zunehmend beliebten Wohngebiet im Norden der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von einem gepflegten Erscheinungsbild und einer überwiegend geschlossenen Bebauung mit eindrucksvollen Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit, die dem Quartier seinen historischen Charme verleihen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Leipziger Auwald, einem der größten und schönsten innerstädtischen Auenwaldgebiete Europas. Er bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen – und das nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage überzeugt zudem durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindertagesstätten und vielfältige Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig bietet die ruhige Wohnstraße ein angenehmes, entspanntes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Diese attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur, Ruhe und naturnaher Lage macht Möckern zu einem begehrten Wohnstandort für Mieter und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick in die Straße

Exposé - Galerie



Umgebung



Grundriss

Exposé - Grundrisse

