

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Leipzig **Solide bodeständige Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-414609

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.280.000 €**

04288 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1936	Etage	2. OG
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	85,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Gesamtfläche	600,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	515,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	71.448
Preis pro m <sup>2</sup>	1.782,00 €	Nettomiete Ist	71.448
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	17,20
Modernisierung Jahr	2018	Anzahl Einheiten	10
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das grundsolide und bodenständige Haus, lässt Wärme und Solidität gleichzeitig spüren und wurde komplett, nach modernen, ökologisch sinnvollen Gesichtspunkten renoviert. Alles ist gesundheitlich unbedenklich. Sämtliche Abwasserleitungen und Wasserleitungen 2019, Elektroleitungen 2020, sowie die REMEHA Brennwert Heizungsanlage und Warmwasser Speicher 2019, wurden komplett erneuert. In 2018-2020 wurde das gesamte Haus grundsaniert. Das Dach wurde komplett neu gedeckt. Kleinere Wohneinheiten wurden zu größeren zusammengefasst, 2x 5 Zimmer Wohnungen. Die Keller sind Trocken und warm, teilweise vermietet. Selbst die Kellerfenster sind mit doppelverglasten Fenstern neu ausgestattet. Das Haus wurde von innen, umfassend gedämmt mit Dämmsteinen, so das keine Dämmung jemals erneuert werden muss. Es wurden 2 neue Gas-Hausanschlüsse gelegt.

Die Fußböden sind mit Laminat und anderen modernen Materialien ausgestattet.

Die großzügig, hellen Wohnräume lassen keinen Wunsch offen.

Zum Entspannen ist reichlich Platz in dem großen, sonnigen Garten. Für Wäsche wird ein separater Trockenplatz genutzt.

Ein eigener Brunnen kann zum Bewässern, auch für Reinigungsarbeiten genutzt werden.

Ein kleines extra Gebäude ist zum sicheren Unterstellen von Fahrrädern, Kinderwagen usw. vorhanden.

Im Hof befindet sich ein Gebäude, mit eigenem Garten und Dachterrasse, 4 Zimmer, Küche, Bad, vollrenoviert, alle Elektroanlagen, Heizung, Wasser, Dach wurden 2025 komplett neu gemacht. Welches nach Absprache mit dem Bauamt Leipzig, zum Wohnhaus umgewandelt werden kann.

Somit würde ein zusätzliches Einfamilienhaus entstehen.

Dämmung in Dach und um das Haus WDVS gedämmt.

Der Anstrich der Straßen-seitigen Fassade wird von der Alteigentümerin bezahlt, da es schon in Auftrag gegeben wurde. Es müssen nur 10 grad, Tag und Nacht, ohne Unterschreitung vorhanden sein.

## Ausstattung

5 Zimmer mit Badewanne und Dusche, sowie Gästetoilette. Sonst Dusche.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse

## Lage

Liebertwolkwitz ist ein ruhiger, sehr beliebter Ortsteil mit historischer Bedeutung von Leipzig, mit kleinstädtischem Charakter, verkehrsgünstiger Lage und kompletter Infrastruktur.

mit sehr hohem Freizeitwert.

Die nahegelegenen Markkleeberger- und Störmthaler Seen, bieten maximale Erholung

+ Markkleeberger See in 7 Min. mit dem Auto erreichbar

+ Störmthaler See in 5 Min. mit dem Auto erreichbar

+ 15 Minuten mit Regionalbahn bis Leipzig Hbf

+ hoher Freizeitwert

- + nur 5 Autominuten bis Einkaufscenter „Pösna Park“
- + nur 5 Autominuten bis Einkaufscenter „Globus, Alpha Tec“
- + nur 45 Autominuten bis Dresden
- + ca. 10 Autominuten bis Anschlussstelle zur A 14 Halle-Dresden
- + ca. 5 Autominuten bis Anschlussstelle zur A 38 Dresden-Göttingen
- + ca. 5 Gehminuten bis zur S-Bahn (keinerlei Lärmbelästigung)
- + ca. 3 Gehminuten bis zur Bushaltestelle, Strassenbahn (keinerlei Lärmbelästigung)
- + ca. 5 Gehminuten bis zur Grundschule (keinerlei Lärmelästigung)
- + ca. 5 Gehminuten bis zum Kindergarten (keinerlei Lärmelästigung)
- + ca. 3 Gehminuten bis zu verschiedenen Ärzten
- + ca. 3 Gehminuten bis zu 2 Apotheken
- + ca. 3 Gehminuten bis zu verschiedenen Restaurants (keinerlei Lärmelästigung)
- + ca. 6 Gehminuten bis zu einer sehr guten Bäckerei
- + ca. 3 Gehminuten bis zum Frisör

Grillplatz

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

