

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**4,8% Rendite mit Entwicklungspotenzial**



Objekt-Nr. OM-414743

### Wohnung

Verkauf: **106.000 €**

04328 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aus unserem Eigenbestand verkaufen wir diese 3-Zimmer-Wohnung.

aktuell vermietet für 420,00 EUR Kaltmiete

4,8% Rendite

nicht umlagefähiges Hausgeld inkl. Rücklagenzuführung: 65,00 EUR

Höhe der Erhaltungsrücklage zu Ende 2024: 76.080,71 EUR

Es handelt sich um einen Festpreis.

Bei Neuvermietung ergibt sich von der aktuellen Miete aus (6,70 EUR/qm) noch ein sehr deutliches Steigerungspotenzial! Baugleiche Wohnungen sind in der Straße nachweislich für 10-12 EUR/qm vermietbar.

Leere oder gut vermietete Wohnungen baugleicher Art haben wir in der Straße schon für über 150.000 EUR verkauft.

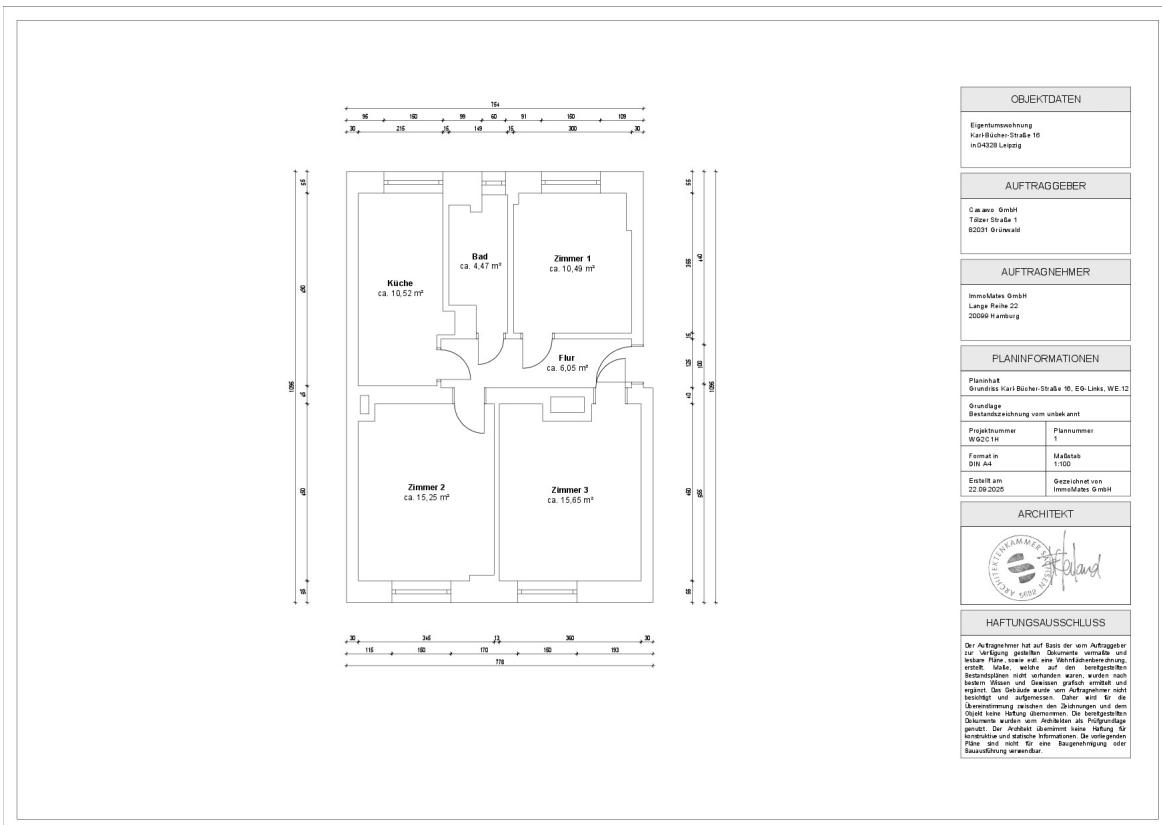
Der Grundriss ist der einer Nachbarwohnung, ist aber identisch. Wohnungsbilder finden Sie unten sonstigen Dokumenten hinterlegt.

Käufern, die auf eine Besichtigung verzichten, geben wir aus Gründen der Prozessgeschwindigkeit Vorrang.

## Lage

Die Karl-Bücher-Straße 18 liegt im Leipziger Osten im Stadtteil Sellerhausen-Stünz, einer aufstrebenden Wohnlage mit solider Mieterstruktur und guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Stünzer Park und mehrere Grünflächen sorgen für eine hohe Wohnqualität. Durch die kontinuierliche Aufwertung des Viertels bietet die Lage attraktive Perspektiven für Kapitalanleger mit stabilem Mietniveau und Entwicklungspotenzial.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.















