

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leipzig

### Helle 2-Raum-Wohnung in ruhiger Lage von Mockau



Objekt-Nr. OM-423136

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **72.000 €**

Ansprechpartner:  
Christina Wille

Döringstraße 15  
04357 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	46,48 m²
Hausgeld mtl.	282 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und geräumige 2-Raum-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Räume sind separat begehbar, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht und sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Voraussetzungen bietet.

Der Wohnbereich präsentiert sich lichtdurchflutet und bietet Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Verweilen im Freien einlädt. Die Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss des Wohnhauses und ist bequem erreichbar. Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet, wodurch sie sich auch hervorragend als Kapitalanlage eignet.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, gut geschnittene Wohnung mit solider Vermietungssituation und angenehmem Wohnkomfort.

Die Wohnung ist aktuell an eine langjährige und zuverlässige Mieterin vermietet. Die Mieterin beabsichtigt, die Wohnung weiterhin zu bewohnen.

Mit der Kapitalanlage erzielen Sie eine sichere monatliche Kaltmiete von 241,50€ plus 147,00€ Nebenkosten.

Das aktuelle Hausgeld beträgt monatlich 282,25€. Nichtumlagefähige Kosten betragen davon 110,10€ inkl. 37,34€ für die IHR.

Gemäß den in Leipzig geltenden gesetzlichen Regelungen zur Mieterhöhung besteht nach dem Kauferwerb die Möglichkeit, die Kaltmiete um maximal 15 % anzuheben.

2025 hat die WEG eine Sonderumlage beschlossen. Der Verkäufer wird die Sonderumlage vor dem Verkauf noch bezahlen.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung mit Parkettboden, einen durchdachten Grundriss mit separat begehbaren Räumen sowie einen Balkon, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Insgesamt bietet sie eine helle, funktionale und wertstabile Ausstattung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Sicheres Mietverhältnis

Gepflegte Kapitalanlage

Kaltmiete mtl.: 241,50€

Hausgeld mtl.: 282,25€

Bruttomietrendite OHNE Mietsteigerung: 4%

Bruttomietrendite MIT Mietsteigerung: 4,6%

2025 hat die WEG eine Sonderumlage beschlossen, diese wird vom Verkäufer noch bezahlt

## Lage

Der Stadtteil Mockau-Süd liegt im Nordosten von Leipzig, nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten urbanen

Anbindung. Die Leipziger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Mockau-Süd ist überwiegend wohnlich geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft aus. Die Bebauung besteht aus einer ausgewogenen Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und Einfamilienhäusern, was dem Viertel einen harmonischen und familienfreundlichen Charakter verleiht.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zu Grünflächen und Erholungsräumen, insbesondere entlang der Parthe, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien einladen. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien sowie der nahegelegene S-Bahnhof sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und angrenzende Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist optimal.

Insgesamt bietet Mockau-Süd eine attraktive Wohnlage, die Ruhe, Grün und eine gute Infrastruktur vereint – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

