

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Energieeffizient sanierter Altbau zur Eigennutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-424092

#### Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

04318 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	134,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	562 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier finden Sie einen umfangreich ausgestatteten und modernisierten Altbau!

Die derzeit noch vermietete 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss verfügt über drei schöne Schlafzimmer und einen großen Wohn-Ess-Bereich mit knapp 80 Quadratmetern mit offener Küche und Balkon. Zwei Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne sowie zwei Kammern ergänzen den Grundriss.

Das Objekt verfügt über seltene Ausstattungsmerkmale im Altbau, da es von 2016-2018 umfassend modernisiert wurde. In dem Zuge wurde auch das Dachgeschoss neu ausgebaut. Es wurden teilweise Fenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut, die Fassade gedämmt, ein Aufzug eingebaut, neue Balkone angeständert, das Dach neu gedeckt sowie eine neue Gasheizung mit Solarthermie auf dem Dach installiert. Durch all diese Maßnahmen verfügt der Altbau heute über Energieeffizienzklasse B und ist mit ca. 55 kwh quasi auf Neubaustandard.

Weitere Ausstattungsmerkmale: Neue Elektrik mit Multimediasosen, Videoklingelanlage, Deckenspots in Flur und Bad, glatt verputzte Wände, saniertes Treppenhaus mit Bewegungsmeldern.

Die Wohnung ist derzeit vermietet für eine Kaltmiete von ca. 1.070,00 EUR. Eine Eigenbedarfskündigung ist möglich, jedoch erst nach Ablauf einer Sperrfrist von drei Jahren. Die Wohnung eignet sich also perfekt für junge Familien, die auf mittelfristige Sicht einen erhöhten Platzbedarf haben und in der Zwischenzeit noch drei Jahre vermieten möchten.

Das Hausgeld beträgt 562,00 EUR pro Monat, davon 110,00 EUR nicht umlagefähig und 61,00 EUR Rücklagenzuführung. Die WEG wurde neu gegründet, daher beträgt die Erhaltungsrücklage der WEG in Summe unter 5.000,00 EUR. Quasi alle maßgeblichen Bauteile sind jedoch vor weniger als 10 Jahren modernisiert worden.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter verfügen wir über keine Innenaufnahmen. Besichtigungen sind aber nach Absprache möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

Bei den Innenaufnahmen von Bad und Flur handelt es sich um Beispielaufnahmen anderer Wohnungen im Haus. Die Ausstattung ist identisch hinsichtlich Bodenbelag und Ausstattung.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Neuer Aufzug

# Exposé - Galerie



Flur



Videoklingel



# Exposé - Galerie



Bad (Beispieldarstellung)



Treppenhaus mit Terrazzoboden

# Exposé - Galerie



Hof



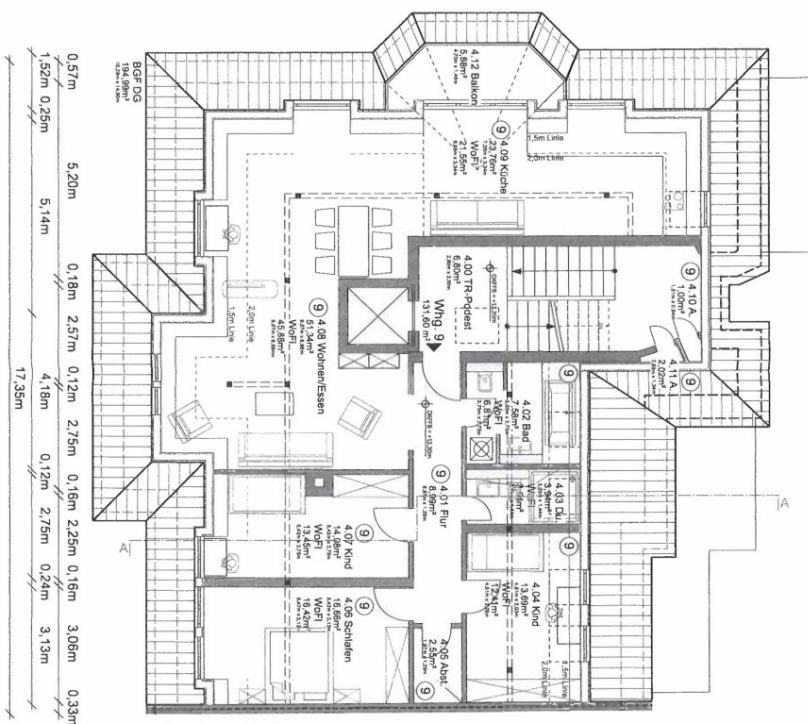
# Exposé - Grundrisse

Alle Maße vor Ort zu prüfen!

1,58m 0,25m 3,09m 0,28m 2,80m 0,28m 2,73m 0,15m 1,44m 0,22m 4,51m 0,24m  
17,36m



16,06m 1,50m  
1,52m 13,42m 1,58m  
0,25m 5,17m 0,28m 7,47m 0,25m



1,52m 0,25m 5,17m 0,12m 1,29m 0,12m 3,03m 0,25m 1,61m  
12,92m 1,75m

Aufstellungsplan für Objekt:  
Mietwohnung  
Wohnung 23 Leipzig

A - 150  
0 1 2 3 4  
Skala 1:100 @ A4  
Datum: 28.10.2025

Grundriss  
Dachgeschoss

Abgeschlossenheit  
2025-012554  
Aktanzzeichen:  
Datum: 18 DEZ 2025  
Unterschrift:  
Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege  
R. L. S.