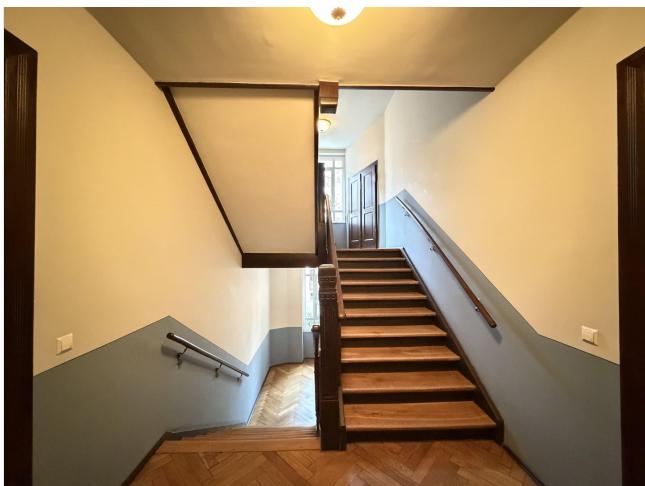


Exposé

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 m ²	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 Multimediasystemen, 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

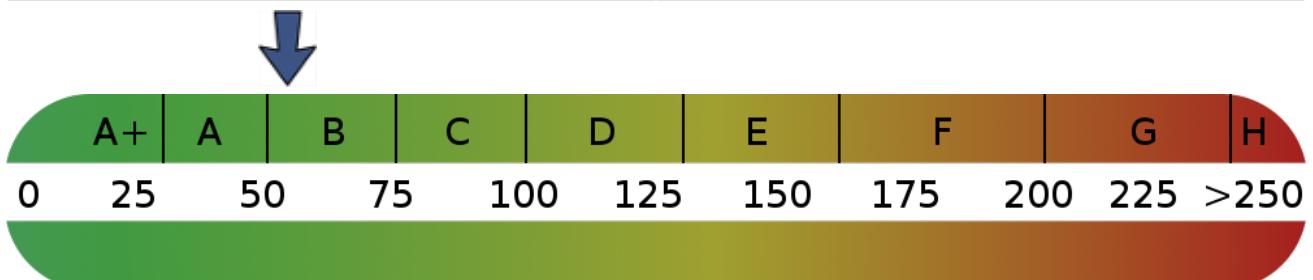
Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Neuer Aufzug

Exposé - Galerie



Flur



Videoklingel

Exposé - Galerie



Bad (Beispieldarstellung)



Treppenhaus mit Terrazzoboden

Exposé - Galerie

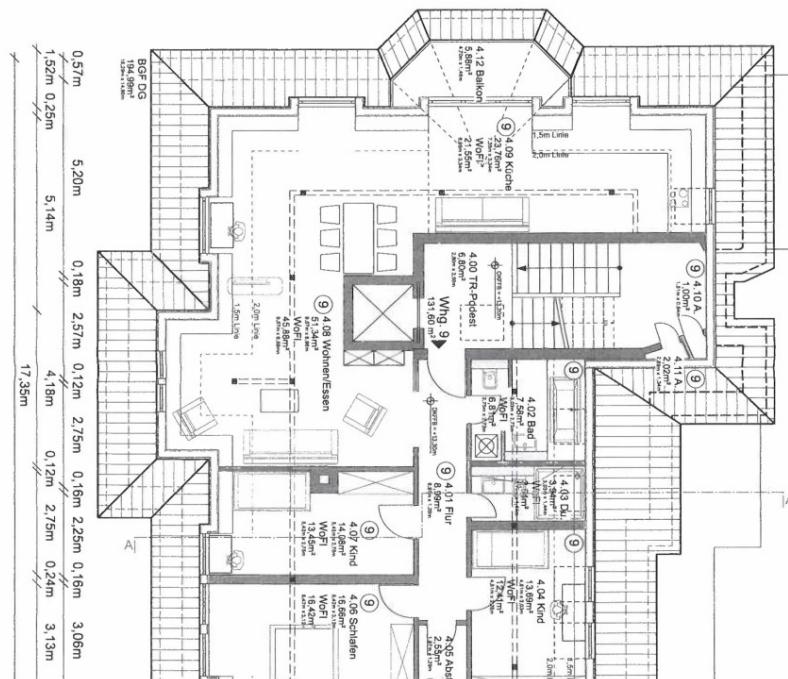
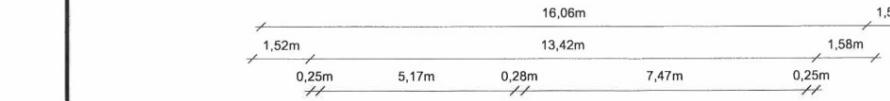


Hof

Exposé - Grundrisse

Alle Maße vor Ort zu prüfen!

Aufteilungsplan für Objekt:
Neubau eines
Wohnhauses ZI Leipzig



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

A - 150
0 1 2 3 4 5
Scale 1:200 @ A4
Datum: 28.02.2023

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

Abgeschlossenheit	
2025 - 012554	
Alterszeichen:	18 DEZ 2025
Datum:	
Unterschrift:	
Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege	

R1 a H 8

[Circular stamp of the Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Stadt Leipzig]

