

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Maisonette-Wohnung in historischem Denkmalensemble mit 5,5% Rendite



Objekt-Nr. OM-426343

#### Wohnung

Verkauf: **142.500 €**

04279 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1899
Etagen	2
Zimmer	2,00
Wohnfläche	53,82 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	49 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1899 und ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt neun Einheiten. Das Gebäude wurde ursprünglich als Wirtschaftsgebäude einer historischen Villa errichtet und besticht bis heute durch seinen besonderen architektonischen Charakter mit reich verziertem Zierfachwerk. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53,8 m<sup>2</sup> und ist funktional in zwei Zimmer aufgeteilt. Ein Kellerabteil ist der Einheit zugeordnet. Die Immobilie befindet sich in einem soliden baulichen Zustand, laufende Instandhaltungen wurden regelmäßig durchgeführt.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, welches raumhoch gefliest ist. Die Wohnräume sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet, die Küche mit Eichenparkett. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für eine zeitgemäße Wärmedämmung. Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gasheizung. In den vergangenen Jahren wurden sowohl werterhaltende als auch wertsteigernde Maßnahmen durchgeführt, unter anderem an Leitungen, Böden, Bad und Gebäudehülle.

## Sonstiges

Die Wohnung wird leer übergeben oder wahlweise mit Erstvermietungsgarantie über 650,00 EUR Kaltmiete. Eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren / 5% Afa können realistisch bescheinigt werden.

## Lage

Die Wohnung liegt im Leipziger Stadtteil Dölitz-Dösen, einem ruhigen und grünen Wohngebiet im Süden der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von historischer Bebauung, gewachsenen Wohnstrukturen und einem nahezu dörflichen Charakter. Der nahegelegene Dölitzscher Park sowie weitere Grünanlagen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Bus- und Straßenbahnhaltestellen in fußläufiger Entfernung gegeben, sodass die Leipziger Innenstadt schnell erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

# Exposé - Galerie

