

Exposé

Mehrfamilienhaus in Leipzig

Provisionsfrei - Modernisiertes MFH mit 5-Zimmer-Wohnungen & Bauland extra



Objekt-Nr. OM-430378

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **820.000 €**

Ansprechpartner:
Privatverkauf - Herr Müller

04288 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Etage	3. OG
Grundstücksfläche	487,00 m²	Gesamtfläche	469,00 m²
Etagen	4	Garagen	2
Wohnfläche	469,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	39.190
Modernisierung Jahr	2015	BK umgelegt	17.350 €
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei

MFH-Einzelpreis: 820.000 €

Baugrundstück-Einzelpreis: 200.000 € (inkl. Projektierung)

Paketpreis: 1.020.000 €

Das Objekt besteht aus vier Etagenwohnungen (drei begehrte 5-Zimmer-Wohnungen, eine 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss) und wurde im Jahr 2015 vollständig modernisiert. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Balkon von ca. 8 m², der einen angenehmen Außenbereich bietet. Die vier Einheiten sind langfristig vermietet. Der gegenseitige Umgang ist rücksichtsvoll und freundlich.

Im Innenhof stehen vier Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich gehören eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garagenboden (ca. 40 m²) sowie eine Einzelgarage zum Anwesen, mit der Option bei Bedarf zu einer zusätzlichen Wohnung ausgebaut zu werden.

Energieklasse C. Vollwärmedämmung und Gasheizung (1998, letzte Revision 2025) in einwandfreiem Zustand. Fahrplan für Ersatz durch Wärmepumpe liegt vor.

Das 421 m² große, angrenzende Gartenland ist separat parzelliert und als Baugrundstück projektiert. Eine detaillierte Machbarkeitsstudie liegt vor und weist vier wirtschaftlich optimierte Varianten für MFH aus (bis zu 515 m² zusätzliche Wohnfläche). Die planungsrechtliche Sicherheit durch vorliegende Architektenentwürfe und Rückmeldung der Stadt ermöglicht einen kurzfristigen Projektstart. Die Studie kann auf Anfrage Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

Die durchdachten Grundrisse sind konsequent auf die Bedürfnisse moderner Familien ausgerichtet und bieten Flexibilität bei der Raumnutzung. Insbesondere die selten am Markt zu findenden 5-Zimmer-Konfigurationen begünstigen eine dauerhaft hohe Nachfrage und stabile Mieterbindung.

Wohnkomfort: Dank der Raumhöhen und der großzügigen Fensteranordnung sind die Zimmer hell und gut belichtet. An den Fenstern sind überwiegend Rollläden vorhanden.

Ausstattung: Die Tageslichtbäder sind sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet. In den Decken von Fluren und Bädern sind LED-Spots verbaut. Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

Zustand: Nach der grundlegenden Sanierung im Jahr 2015 und 10 Jahren durchgehender Vermietung ist der Zustand gepflegt, weist jedoch die üblichen, altersbedingten Gebrauchsspuren auf.

Verwaltung: Die Bewirtschaftung durch eine eingespielte Hausverwaltung mit Hausmeister kann fortgeführt werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Verkaufskontakt direkt mit Eigentümer. Ein detailliertes Exposé wird auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

Die gezeigten Innenaufnahmen stammen aus dem Jahr 2015 (Zeitpunkt der Modernisierung) und illustrieren den Ausbaustandard.

Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und dienen der Information. Sie sind mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten sowie der baulichen Kennzahlen kann jedoch nicht übernommen werden.

Lage

Das freistehende Mehrfamilienhaus liegt im beliebten Stadtteil Holzhausen im Südosten Leipzigs, der seinen dörflichen Charme bewahrt hat. Die attraktive Kombination aus ruhiger Wohnlage und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht Holzhausen zu einer gefragten Adresse in Leipzig.

Direkt vor dem Haus hält die Buslinie 74, die in nur vier Minuten eine bequeme Verbindung zum Bahnhof Holzhausen und dann weiter ins Stadtzentrum bietet. Mit dem Auto erreichen Sie die Leipziger Innenstadt in nur 20 Minuten. Über die nahegelegene Prager Straße besteht zudem eine ideale Anbindung an das überregionale Straßennetz (A38/A14).

In der näheren Umgebung finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Schulen, Kindergärten, Ärzte und Supermärkte. Auch das renommierte Herzzentrum Leipzig ist schnell erreichbar. Nur wenige Autominuten entfernt liegt die Prager Straße, der direkte Zubringer in die Innenstadt, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Straßenfassade von Norden

Exposé - Galerie

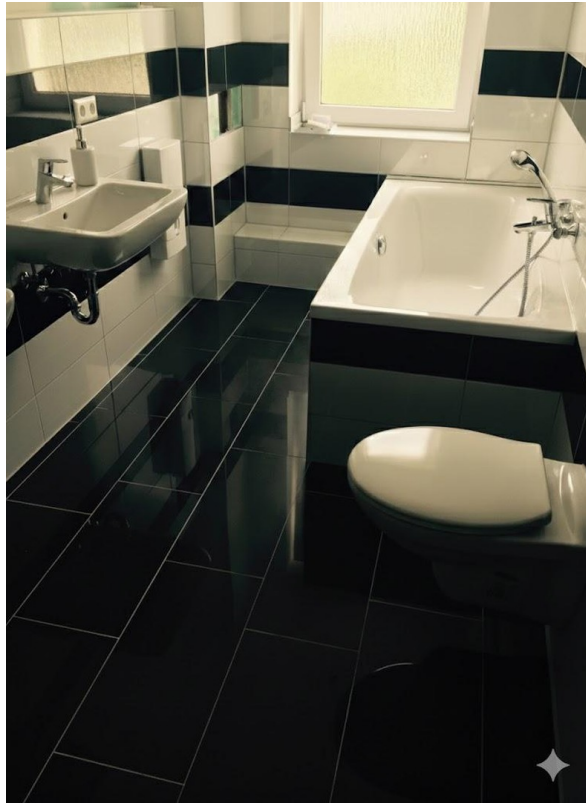


Hofseite mit Garten



Hof mit Stellplätzen & Garagen

Exposé - Galerie



Ausbaustandard Bad (2015) 1



Ausbaustandard Bad (2015) 2

Exposé - Galerie



Ausbaustandard Wohnraum (2015)



Ausbaustandard Flur (2015)

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



EG (Beispiel)



1. und 2. OG (Beispiel)

Exposé - Grundrisse



DG (Beispiel)