

# Exposé

## Maisonette in Leipzig

### 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Hobbyraum im Untergeschoss und Terrasse



Objekt-Nr. OM-431351

**Maisonette**

Verkauf: **199.000 €**

04319 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	102,60 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	416 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurzüberblick – Die Highlights auf einen Blick

4-Zimmer-Maisonettewohnung

Ca. 102,6 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche

Großzügiger Hobbyraum (ca. 29,22 m<sup>2</sup>), beheizt & mit Tageslicht

Direkter Zugang über Wendeltreppe innerhalb der Wohnung

Terrasse (West-Ausrichtung) mit Wohnungszugang

Kellerraum

Eigene Garage

Einbauküche vorhanden – Details zum Eigentum können bei konkretem Kaufinteresse abgestimmt werden.

Langfristig vermietet seit 01.11.2003

Jahreskaltmiete: 7.440 EUR

Hausgeld: 416 EUR / Monat (ca. 216 EUR umlagefähig)

Massive Bauweise (1996)

6-Parteien Haus

Instandhaltungsrücklage ca. 45.000 EUR

Gas-Zentralheizung (1996)

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, massiv errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 mit insgesamt drei Etagen. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten und regelmäßig instand gehaltenen Zustand. Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich aktuell auf rund 45.000 EUR.

Die angebotene Einheit überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und den besonderen Maisonette-Charakter.

Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, die separate Küche mit Einbauküche, das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer.

Das innenliegende Vollbad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die weitere Ausstattung umfasst Laminat- und Teppichböden, 2-fach verglaste Holzfenster (weiß) sowie Rollläden. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 1996.

Über eine innerhalb der Wohnung gelegene Wendeltreppe ist das Untergeschoss direkt erreichbar. Dort befindet sich ein großzügiger, beheizter Raum mit ca. 29,22 m<sup>2</sup> Fläche, einer Deckenhöhe von ca. 2,50 m sowie einem Fenster mit Lichtschacht (Souterrain-Charakter). Der Raum ist sowohl über die Wohnung als auch zusätzlich über den Keller zugänglich und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice-, Gäste-, Hobby- oder Fitnessbereich.

Durch diese bauliche Verbindung entsteht ein klarer Maisonette-Charakter mit zusätzlicher, flexibel nutzbarer Fläche.

Die Wohnfläche beträgt ca. 88 m<sup>2</sup> (inkl. anteiliger Berechnung von Terrasse und Nebenflächen). Insgesamt stehen ca. 102,6 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche auf zwei Ebenen zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die für 17.000 € zusätzlich erworben wird.

Vermietung & Investmentperspektive

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2003 langfristig vermietet. Das Mietverhältnis besteht stabil und zuverlässig seit über zwei Jahrzehnten.

In der Vergangenheit wurden regelmäßig Mieterhöhungen durchgeführt.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 7.440 EUR.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 416 EUR, davon sind ca. 216 EUR umlagefähig.

Aufgrund des langjährigen Mietverhältnisses eignet sich die Immobilie sowohl als solide Kapitalanlage mit planbaren Einnahmen als auch perspektivisch für Eigennutzer mit entsprechendem Planungshorizont.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Leipzig-Engelsdorf (04319).

Engelsdorf zählt zu den gefragten und gewachsenen Wohnlagen im Leipziger Osten. Die Lage bietet eine ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung an das Leipziger Zentrum.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse rechts

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



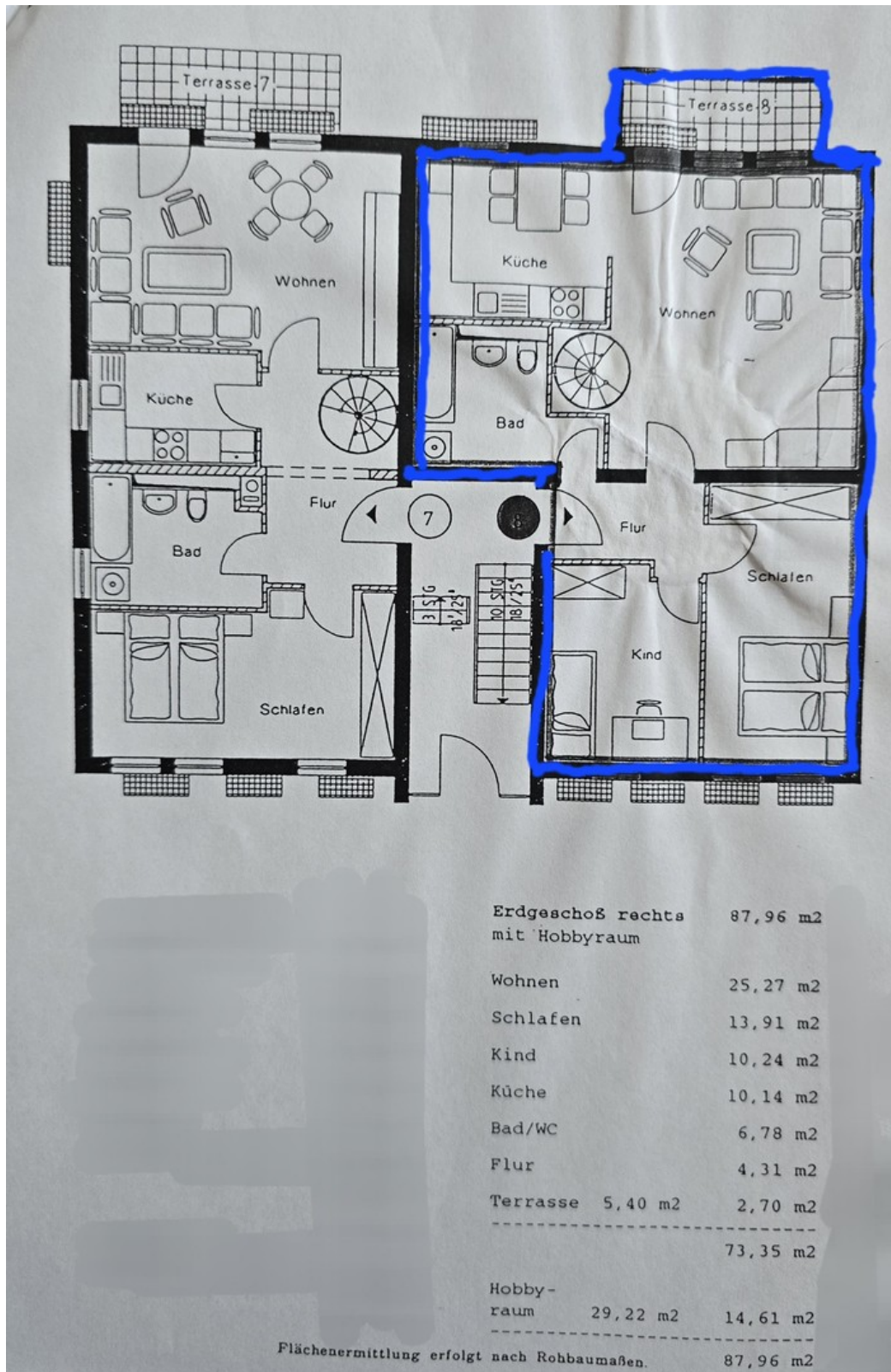
Garage

# Exposé - Galerie



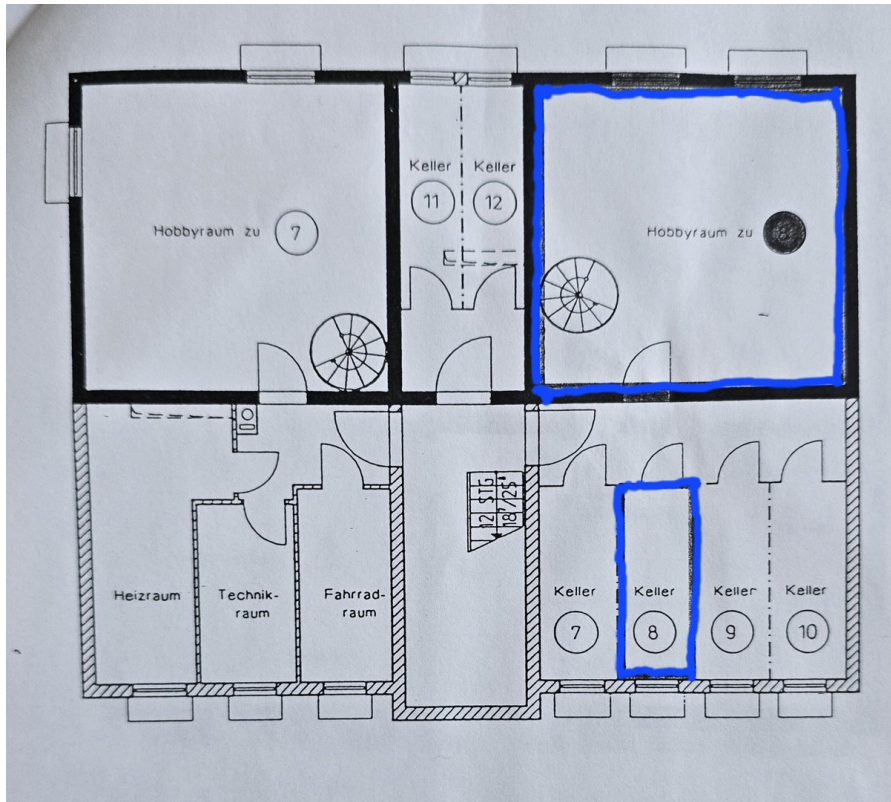
Garagenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Hobbyraum u. Keller