

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal zur Eigennutzung oder Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-436192

### Wohnung

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:  
Christina Elena Wille

Melscher Str. 6  
04299 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

|               |          |              |                   |
|---------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1912     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 4        | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00     | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche    | 64,73 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas      | Etage        | 3. OG             |
| Hausgeld mtl. | 288 €    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachtem Grundriss, angenehmer Wohnatmosphäre und ruhiger Lage. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind – eine praktische und zugleich sehr gefragte Raumaufteilung.

Der Wohnbereich wirkt hell und einladend und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt – der ideale Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder einen ruhigen Ausklang am Abend.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Der Parkettfußboden verleiht den Räumen eine warme und stilvolle Ausstrahlung und unterstreicht den charmanten Charakter der Wohnung.

Durch ihre Lage im 3. Obergeschoss genießen Sie eine angenehme Wohnruhe und einen schönen Rückzugsort über den Dächern der Umgebung. Die Wohnung befindet sich zudem in einer ruhigen Nebenstraße, wodurch ein entspanntes und angenehmes Wohnumfeld gewährleistet ist.

Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt durch ihren Charme, eine praktische Raumaufteilung und eine ruhige Wohnlage und bietet damit beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität.

Die Wohnung ist für 434,34€ mtl. vermietet und eignet sich durch das sichere Mietverhältnis als sichere Wertanlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 287,90 €. Davon entfallen 50,04 € auf nicht umlagefähige Kosten sowie 33,11 € auf die Instandhaltungsrücklage (IHR). Die verbleibenden Kosten sind größtenteils auf den Mieter umlagefähig und machen die Wohnung auch aus wirtschaftlicher Sicht für Kapitalanleger attraktiv.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt aktuell 23.202,08 €, wovon 2.317,43 € auf die angebotene Wohnung entfallen.

## Ausstattung

Eckdaten der Wohnung

Wohnungstyp: 3-Zimmer-Eigentumswohnung

Etage: 3. Obergeschoss

Zimmer: 3

Grundriss: Alle Räume sind vom Flur aus begehbar

Balkon: vorhanden

Bodenbelag: Parkettfußboden

Lage: Ruhige Nebenstraße

Besonderheiten: Charmante Wohnung mit angenehmer Wohnatmosphäre

Nutzung: Geeignet zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Hausgeld: 287,90 € mtl.

Kaltmiete: 434,34€ mtl.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt über einen Makler. Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer zu zahlen

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Leipziger Stadtteil Stötteritz, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Südosten der lebendigen Messestadt Leipzig. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre aus. Besonders geschätzt wird Stötteritz für seine ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Ärzte, Apotheken und verschiedene Dienstleister. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Paare macht.

Naturliebhaber profitieren von den nahegelegenen Grünflächen wie dem idyllischen Stötteritzer Wäldchen, das zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einlädt. Darüber hinaus ist das bekannte Völkerschlachtdenkmal mit seinem weitläufigen Park nur wenige Minuten entfernt und bietet eine der schönsten Grünanlagen Leipzigs.

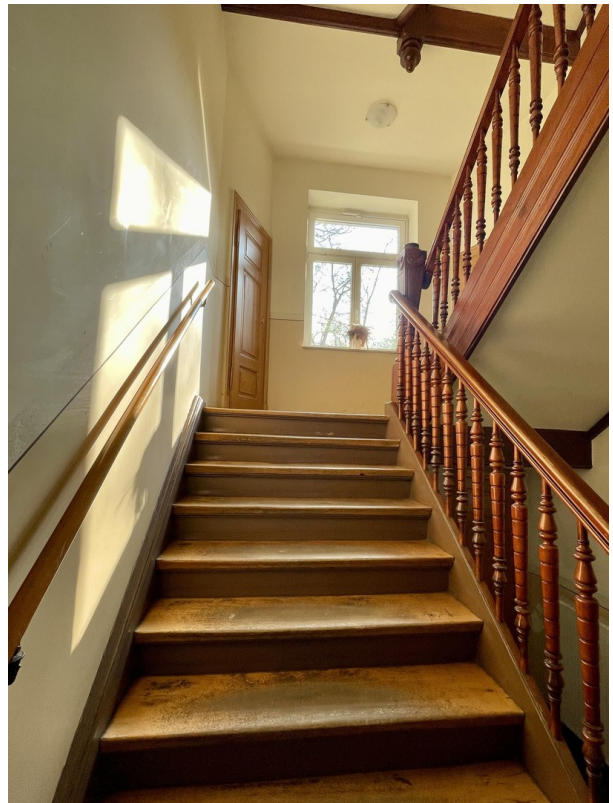
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Leipzig sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch mit dem Auto sind sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet Stötteritz eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Nähe zur Leipziger Innenstadt – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger sehr attraktiv ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

