

Exposé

Dachgeschosswohnung in Leipzig

Direkt vom Eigentümer: 3-R Altbau in Leipzig – frisch modernisiert, bezugsfrei, starke Rendite



Objekt-Nr. OM-436905

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Berndsen

04105 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,80 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	359 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um einen repräsentativen Gründerzeit-Altbau aus dem Jahr 1905 mit einer markanten, aufwendig gegliederten Fassade. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 10 Wohneinheiten und steht auf einem rund 662 m² großen Grundstück. Im Zuge einer Kernsanierung im Jahr 1997 wurde das Gebäude umfassend modernisiert und seither fortlaufend instand gehalten sowie technisch weiterentwickelt. Zuletzt wurde im Jahr 2023 eine neue, moderne Gasbrennwerttherme installiert, was den nachhaltigen und werterhaltenden Umgang mit der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Ausstattung

Die frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 84 m² und besticht durch ihre helle, angenehme Wohnatmosphäre. Großzügige Fensterflächen eröffnen einen beeindruckenden Ausblick über Leipzig bis hin zum MDR Panorama Tower und verleihen der Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

Auch die Raumaufteilung überzeugt: Sämtliche Zimmer sind direkt vom Flur aus erreichbar und lassen sich flexibel nutzen. Die hochwertige Ausstattung spiegelt den gehobenen Anspruch der Wohnung wider. Verlegt wurde ein edles Echtholz-Eichenparkett, das für eine warme und stilvolle Wohnwirkung sorgt. Das Badezimmer verfügt zudem über eine komfortable Fußbodenheizung.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist bequem mit dem vorhandenen Fahrstuhl erreichbar. Damit verbindet sie den Charme eines stilvollen Altbaus mit modernem Wohnkomfort und eignet sich sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnung mit einer zu erwartenden Mietrendite von ca. 4,0 % sowie einer Abschreibung (AfA) von ebenfalls ca. 4,0 % attraktive wirtschaftliche Eckdaten. Die gefragte Lage schafft darüber hinaus beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und langfristige Investitionssicherheit.

Da die Wohnung unvermietet ist, ist sie sofort bezugsfrei. Eine Maklerprovision fällt für Sie nicht an.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Bei den Fotos im Inserat handelt es sich um Originalbilder - keine KI-Bilder!

Die auf den Bildern gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Einrichtungsbeispiel und sind nicht Teil des Angebotes.

Sie sind Kapitalanleger? Gerne übernehmen wir die Erstvermietung für Sie!

Lage

Die Immobilie liegt in begehrter Wohnlage im Leipziger Stadtteil Gohlis, einem der traditionsreichsten und nachgefragtesten Wohnviertel der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Gründerzeitbauten, verkehrsberuhigte Nebenstraßen und einen hohen Grünanteil aus. Gohlis-Mitte vereint eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit der unmittelbaren Nähe zur Leipziger Innenstadt.

Die Infrastruktur vor Ort ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie zahlreiche gastronomische Angebote sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und gewährleistet kurze Wege in die Innenstadt und in andere Stadtteile. Ergänzt wird die

hohe Wohnqualität durch umliegende Grünanlagen und Parkflächen mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Gohlis verzeichnet seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern. Die Verbindung aus ruhiger Lage, gewachsener Infrastruktur und attraktivem Stadtbild schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und stabile Wertentwicklung. Damit bietet dieser Standort ein langfristig überzeugendes Umfeld – für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Premium-Dusche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

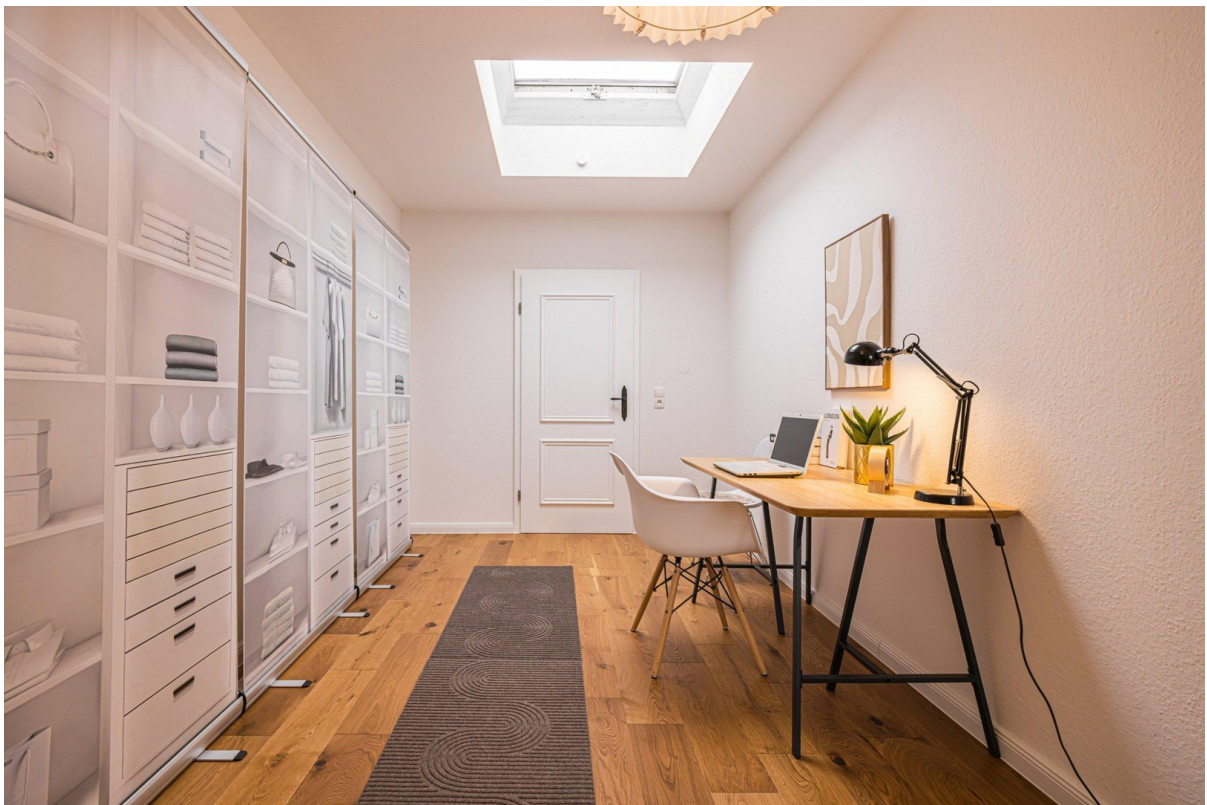


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro



Kinderzimmer/ Büro

Exposé - Galerie



Weitblick



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohngebäude

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Rückseite

Exposé - Grundrisse

