

Exposé

Wohnung in Leipzig

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Leipzig-Stötteritz



Objekt-Nr. OM-439615

Wohnung

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:
Christina Elena Wille

Sommerfelder Straße 9
04299 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Zimmer	2,00
Wohnfläche	62,96 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	293 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-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 helle und einladende Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Große Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die Küche verfügt über einen integrierten Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder einen ruhigen Ausklang am Abend.

Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer steht flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice zur Verfügung und unterstreicht die vielseitige Nutzbarkeit der Wohnung.

Der hochwertige Parkettfußboden verleiht den Räumen eine warme und stilvolle Ausstrahlung und unterstreicht den charmanten Charakter dieser Immobilie.

Durch die Lage im 3. Obergeschoss genießen Sie eine angenehme Wohnruhe sowie einen schönen Rückzugsort über den Dächern der Umgebung. Die Wohnung befindet sich zudem in einer ruhigen Nebenstraße, was ein entspanntes und angenehmes Wohnumfeld zusätzlich begünstigt.

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

Die Wohnung ist derzeit für 379,50€ monatlich vermietet und eignet sich aufgrund des bestehenden und stabilen Mietverhältnisses hervorragend als sichere Wertanlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 293,05 €. Davon entfallen 51,29 € auf die nicht umlagefähigen Kosten sowie 16,10 € auf die Instandhaltungsrücklage (IHR). Der verbleibende Anteil ist größtenteils auf den Mieter umlagefähig, was die Wohnung auch aus wirtschaftlicher Sicht besonders attraktiv macht.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich derzeit auf 34.449,80 €, wovon 3.508,38€ 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 begehrbar

Balkon: vorhanden

Bodenbelag: Parkettfußboden

Lage: Ruhige Nebenstraße

Besonderheiten: Charmante Wohnung mit angenehmer Wohnatmosphäre

Nutzung: Geeignet zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Hausgeld: 293,05 € mtl.

Kaltmiete: 379,50€ mtl.

Fußboden:

Parkett

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, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

