

# Exposé

## Wohnung in Markranstädt

**6,0 % IST Rendite + Provisionsfrei +  
Tiefgaragenstellplatz**



Objekt-Nr. OM-444324

### Wohnung

Verkauf: **93.000 €**

Leipziger Straße 2 b  
04420 Markranstädt  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	34,90 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	318 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive IST-Rendite von 6 % bei regulärem, unbefristetem Mietvertrag (keine Sondervermietung) - 420 € Kaltmiete und 45 € Tiefgaragenstellplatz pro Monat

- Keine Maklerprovision – provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer
- Vereinbarte Staffelmiete: jährliche Erhöhung von 3 % über 10 Jahre
- sanierte Wohnung mit gutem Grundriss
- Modernes Badezimmer mit großzügiger XXL-Dusche, kleine Pantryküche mit dabei
- Große Tageslichtfenster in beiden Zimmern mit Blick in den ruhigen Innenhof
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung, bequem per Aufzug erreichbar
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis bereits enthalten
- Solide Instandhaltungsrücklage: ca. 6.300 € für die Wohnung und für den Tiefgaragenstellplatz
- Keller vorhanden, jedoch nicht mit vermietet. Kann durch den Käufer nach eigenen Wünschen genutzt werden
- im Haus ist noch eine betreutes Wohnen, welche bei der Mietersuche unterstützten

Die Mieterin zieht im Juni ein, Besichtigungen können also flexibel gelegt werden und die Wohnung kann im komplett leeren Zustand besichtigt werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Markranstädt, nur wenige Kilometer westlich von Leipzig. Das Objekt liegt direkt am Stadtpark und bietet damit eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A9 und A38 ist die Region optimal erschlossen, und das Leipziger Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn in etwa 20 Minuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

