

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Leipzig

**Exklusives Wohn- und Investitionsobjekt mit  
Entwicklungspotenzial, provisionsfrei, leer übernehmbar**



Objekt-Nr. **OM-447192**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Ines Wegner

04207 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1936	Gesamtfläche	516,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	754,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	205,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Garagen	2
Wohnfläche	311,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	2.862,00 €	Nettomiete Soll	34.765
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	11.235 €
Modernisierung Jahr	2025	Nicht umlegbare BK	5.857 €
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	4

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Investitionsobjekt in ruhiger Sackgassenlage von Leipzig-Kleinzschocher vereint hochwertige Bestandsimmobilie, flexible Nutzungsmöglichkeiten und attraktives Entwicklungspotenzial in einer seltenen Gesamtkonstellation. Ideal auch für Mehrgenerationenwohnen / Eigennutzer mit Teilvermietung.

Das 1936 errichtete und in den vergangenen Jahren umfassend modernisierte Gebäude befindet sich auf einem 754 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet bereits heute ca. 228 m<sup>2</sup> nutzbare Wohnfläche sowie Ausbaureserven für insgesamt bis zu 311 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Neben zwei hochwertig sanierten Hauptwohneinheiten bestehen zusätzliche Ausbaupotenziale durch einen vorbereiteten Anbau zur Schaffung einer separaten Wohneinheit sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss als vollständige Wohnung.

Die Immobilie verfügt über eine 33 m<sup>2</sup> Doppelgarage, einem Stellplatz und der Möglichkeit, zwei weitere Stellplätze zu realisieren.

Die Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus, Wohn- und Geschäftshaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

## Ausstattung

Fußböden zum Teil Kork-Panelen und Design-Böden (neu 2025), Solaranlage, Sat-Empfangsanlage, Glasfaser-Breitband-Anschluss, doppelt verglaste Schallschutzfenster, elektrische Rolläden, Original Eichenholz Treppenhaus, 2000 Liter Regenwassernutzungsanlage zur Gartenbewässerung, Video- Türsprechanlage.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

- Provisionsfreier Direktverkauf vom Eigentümer
- lastenfreie Übergabe
- ruhige Sackgassenlage in gepflegter Wohnsiedlung
- nicht einsehbares Gartengrundstück
- Anbau als separate Wohneinheit planerisch vorbereitet
- Dachgeschossausbau als vollständige Wohnung möglich
- Solarthermie, moderne Heiztechnik
- Wärmepumpenvorbereitung vorhanden
- kein Denkmalschutz
- Altlastenfrei
- vollständig leer / sofort verfügbar
- Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohneinheiten vorhanden
- Flexible Wohn- /Gewerbenutzung möglich
- Energieausweis vorhanden

## Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter Wohnlage von Leipzig-Kleinzschocher in ruhiger, verkehrsberuhigter Sackgassenlage.

Profitieren Sie von

- sehr guter ÖPNV-Anbindung
- schneller Innenstadtanbindung
- Nähe A38, A9, A14
- Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld
- hohem Freizeitwert durch Parks und Leipziger Seenlandschaft

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht



Kosmetikstudio EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



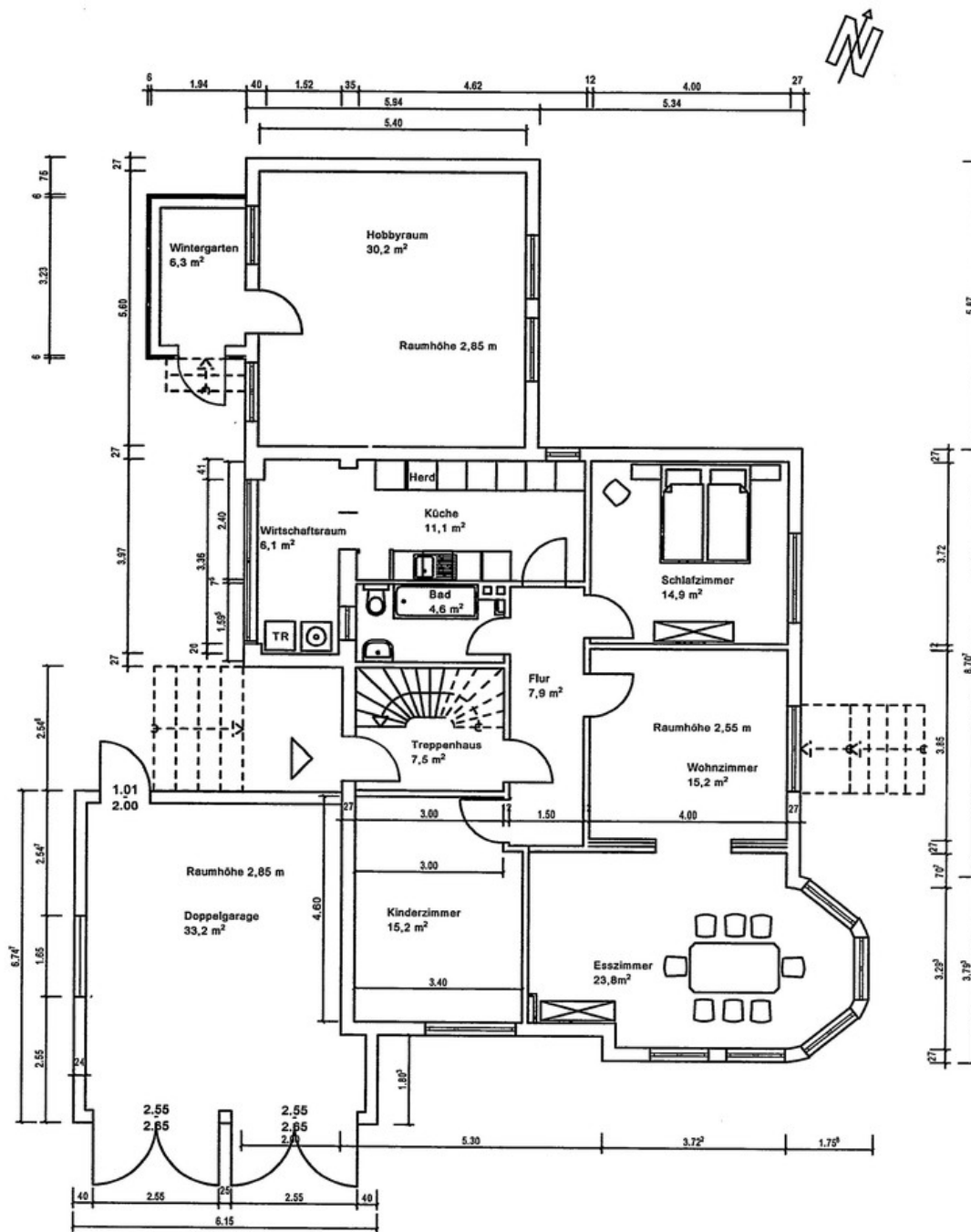
Terrassenbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



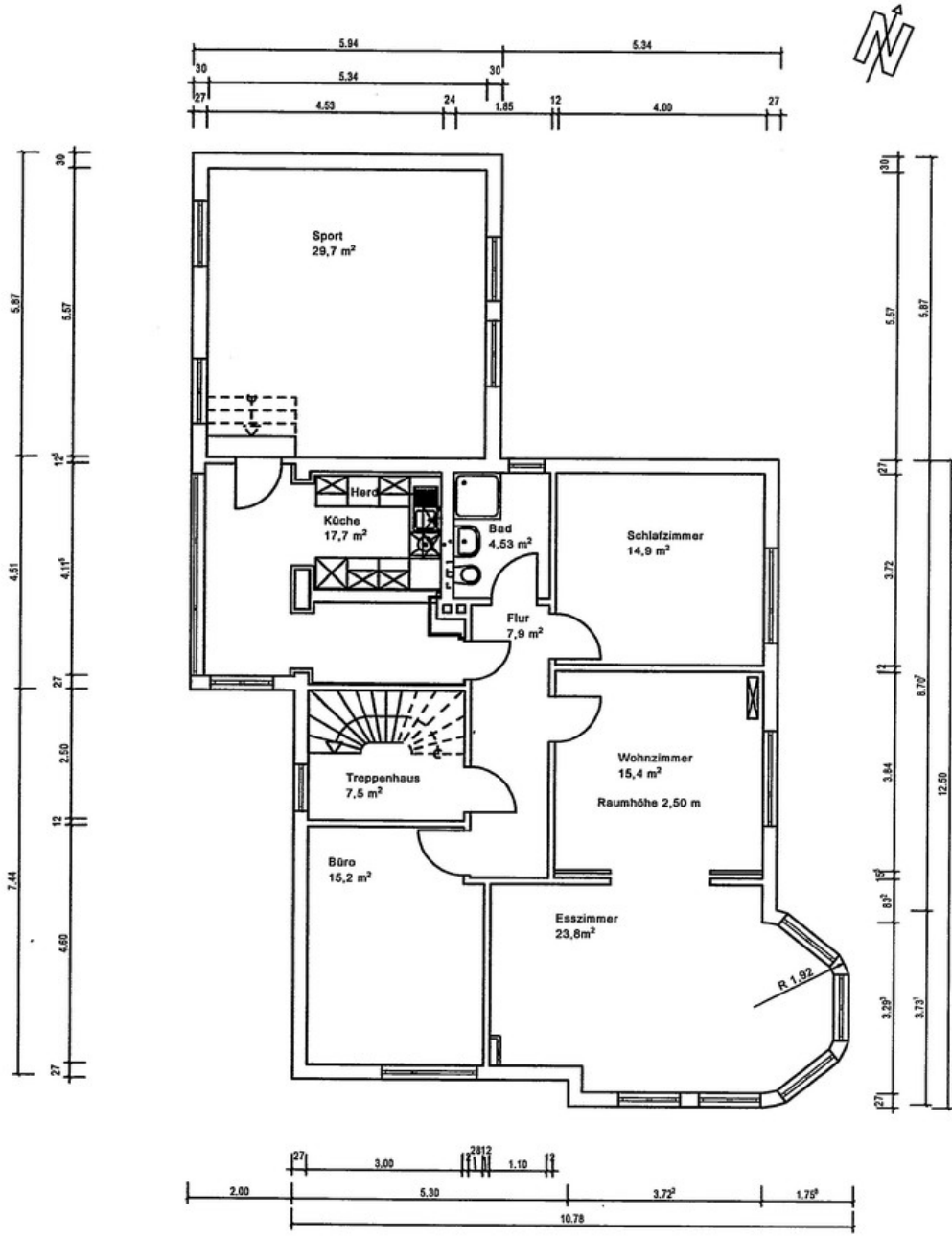
Erdgeschoss 1:100

Bayreuther Strasse 2, 04207 Leipzig

09/2025

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



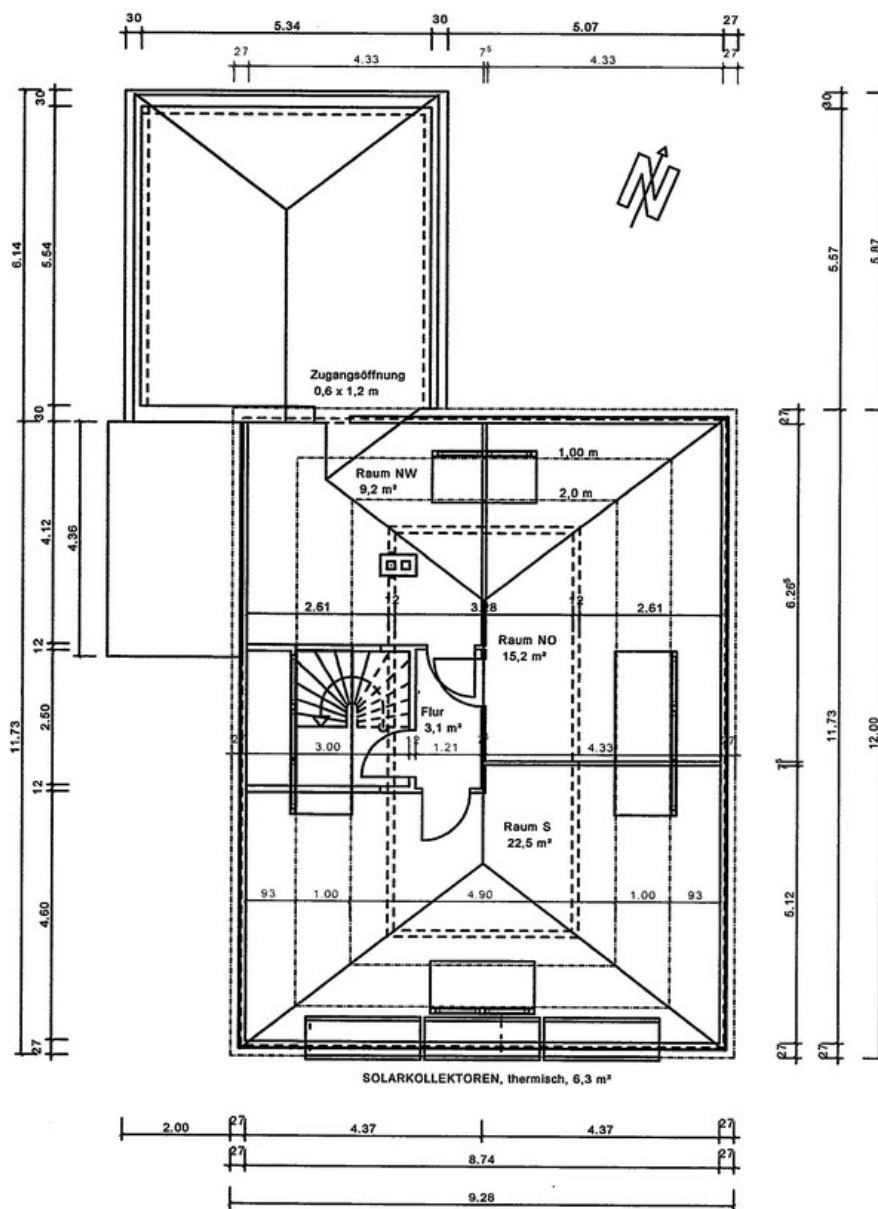
Obergeschoss 1:100

Bayreuther Strasse 2, 04207 Leipzig

09/2025

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



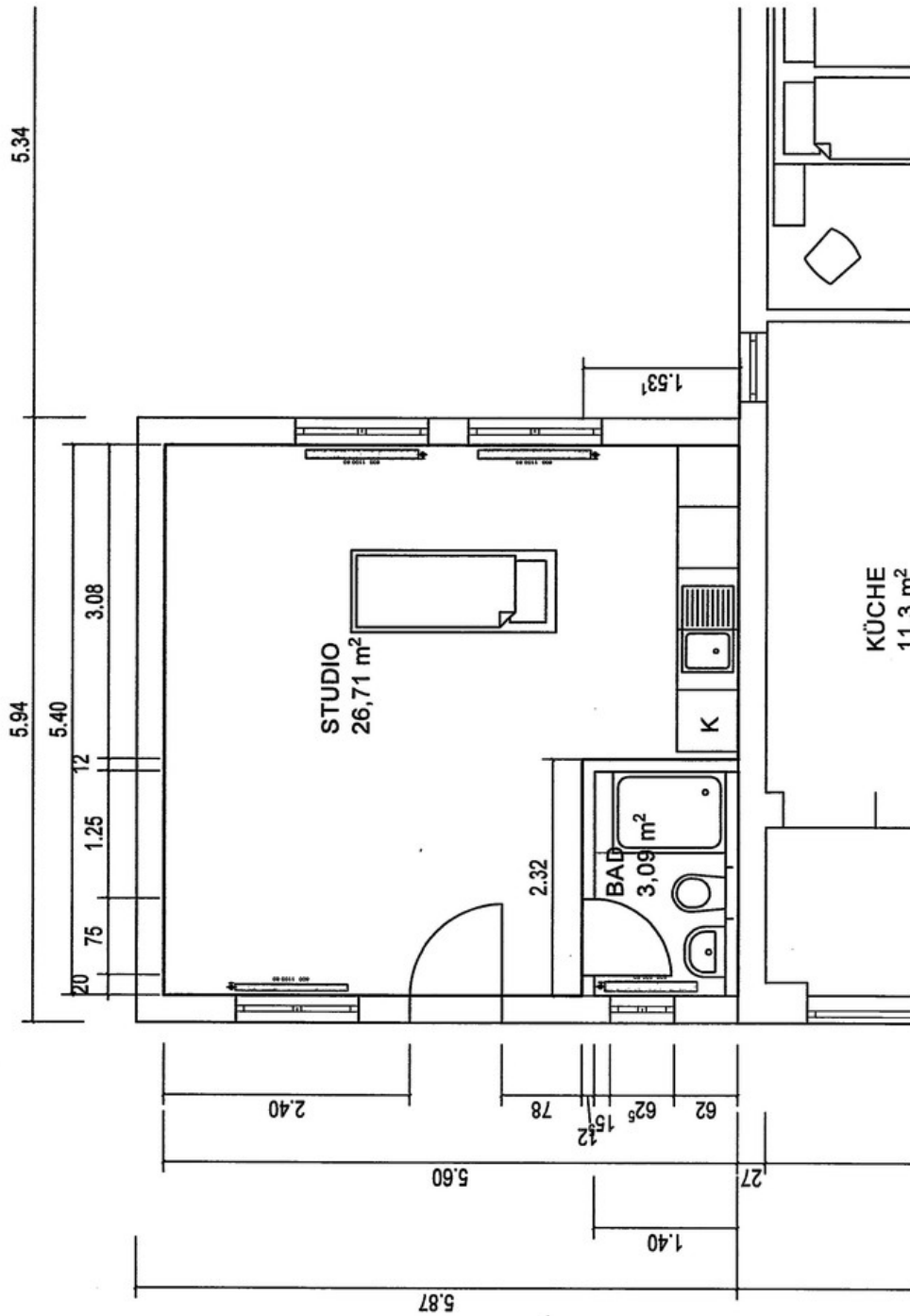
Dachgeschoss 1:100

Bayreuther Strasse 2, 04207 Leipzig

09/2025

Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Studio Anbau 1:50

Studio Anbau