

Exposé

Dachgeschosswohnung in Leipzig

Frisch modernisiert: 3-Zimmer-Altbau in Leipzig – bezugsfrei & renditestark, direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-448838

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **344.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Berndsen

04105 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,75 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie ist ein repräsentativer Gründerzeit-Altbau aus dem Jahr 1905 mit einer eindrucksvoll gestalteten, reich gegliederten Fassade. Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und befindet sich auf einem etwa 662 m² großen Grundstück. Im Rahmen einer Kernsanierung im Jahr 1997 wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Seitdem wurde die Immobilie fortlaufend gepflegt, instand gehalten und technisch weiterentwickelt. Zuletzt erfolgte im Jahr 2023 der Einbau einer neuen, zeitgemäßen Gasbrennwerttherme, was den nachhaltigen und werterhaltenden Umgang mit dem Objekt zusätzlich hervorhebt.

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, der Sie bis vor die Wohnungstür befördert. Damit verbindet die Wohnung 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.

Die Wohnung ist unvermietet und für sie sofort bezugsfrei. Für Kapitalanleger kann die Erstvermietung gerne übernommen werden.

Eine Maklerprovision fällt für Sie nicht an, da Sie direkt vom Eigentümer kaufen.

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.

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



Vorderansicht Haus



Haus und Umgebung

Exposé - Galerie



Hinteransicht



Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Küche

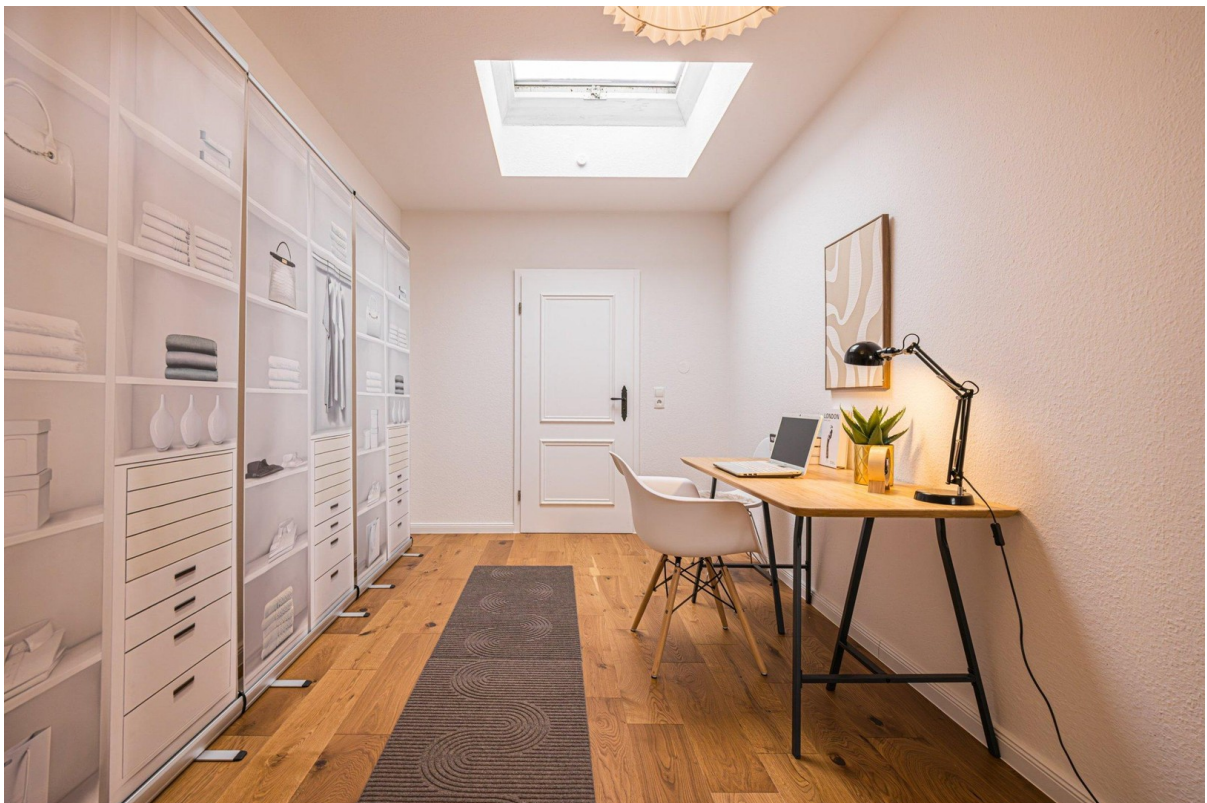


Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aufzug



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss