

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leipzig

**Provisionsfrei | Saniertes Apartment 37 m<sup>2</sup> | 10%  
Rendite | Leipzig**



Objekt-Nr. OM-450364

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **99.700 €**

Ansprechpartner:  
Arthur Seiferth

Faradaystraße 9  
04159 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1905	Hausgeld mtl.	162 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig renoviertes Apartment mit ca. 37 m<sup>2</sup> in einem denkmalgeschützten Gebäude im attraktiven Leipziger Stadtteil Möckern.

Die Einheit eignet sich ideal als Kapitalanlage im Bereich möbliertes Wohnen auf Zeit oder Business-Apartment.

Möbliertes Wohnen auf Zeit / Business-Apartment: Typische Mieten in Leipzig für vergleichbare möblierte Apartments liegen bei 750–1.000 €/Monat. Bei dieser Einheit ergibt sich damit eine Bruttomietrendite von ca. 9–12 %.

Zielgruppe sind Berufspendler, Expatriates, Praktikanten oder Projektmitarbeiter großer Arbeitgeber in der direkten Umgebung wie z. B. BMW, Porsche, DHL, Flughafen sowie die Leipziger Messe.

Gewerbliche Kurzzeitvermietung (optional): Für diese Einheit liegt ein positiver Vorbescheid zur Airbnb-Nutzung vor. Laut externer Marktdaten (AirDNA) sind bei dieser Nutzungsform ca. 21.000 € Jahresumsatz möglich (Tagesrate ~82 €, Auslastung ~72 %).

## Ausstattung

Das Objekt auf einen Blick:

- 36,8 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, Souterrain mit guten Lichtverhältnissen
- Offener Grundriss, hochwertig saniert
- Modernes Bad, Einbauküche, Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasser
- Leerstehend – sofort verfügbar
- Denkmalgeschützte ehemalige Fabrik (Baujahr ca. 1905, kernsaniert Ende der 1990er Jahre)
- Sehr gepflegter Zustand
- Hausgeld: 162 €/Monat

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Einige Bilder zeigen die Einheit digital möbliert, um mögliche Einrichtungskonzepte zu visualisieren. Die bauliche Substanz und Raumaufteilung entsprechen den Originalaufnahmen.

Individuelle steuerliche und rechtliche Prüfung durch den Käufer wird empfohlen. Bei Denkmalimmobilien bestehen ggf. erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7i EStG.

## Lage

Lage: Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür, Leipziger Zentrum in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig vorhanden.

Leipzig zählt seit Jahren zu den dynamisch wachsenden Städten Deutschlands und bietet ein starkes wirtschaftliches Umfeld mit steigender Nachfrage im Immobilienbereich.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gebäude

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

