

Exposé

Erdgeschosswohnung in Leipzig

Provisionsfrei: 2-Zi-ETW mit Stellplatz in Leipzig-Plagwitz



Objekt-Nr. OM-452479

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **134.900 €**

Siemensstr. 48
04229 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	249 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses an der Grenze zwischen Leipzig-Plagwitz und Kleinzschocher. Das Gebäude beeindruckt durch seine charakteristische Gründerzeit-Klinkerfassade mit Sandsteinverzierungen und Bogenmotiven – ein Bauensemble mit Charakter, wie es in Leipzig zunehmend selten zu finden ist.

Die Wohnung verfügt über einen praktischen Schnitt mit klar getrennten Wohn- und Schlafbereichen, einen eigenen Kellerraum, einen separaten Abstellraum im Treppenhaus (Sondereigentum) sowie einen eigenen PKW-Stellplatz im Hinterhof (als Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen). Gerade in dieser dicht bebauten Innenstadtlage sind eigener Stellplatz und zusätzlicher Stauraum klare Werttreiber.

FÜR WEN IST DIESE WOHNUNG INTERESSANT?

Für Eigennutzer: Eine Wohnung mit Charme in einer der nachfragestärksten Lagen Leipzigs – ideal für Singles, Paare oder Pendler, die das urbane Leben schätzen. Der Bestandsmieter zahlt aktuell deutlich unter dem ortsüblichen Mietzins und ist für eine einvernehmliche Lösung gesprächsbereit. Die genauen Modalitäten klären wir gern persönlich.

Für Kapitalanleger: Eine renditestarke Bestandsimmobilie mit zuverlässigem Mietverhältnis seit 2018, eingetragenem Stellplatz-Sondernutzungsrecht und realisierbarem Mietsteigerungspotenzial. Übernahme einer laufenden Kapitalanlage ohne Vermietungsaufwand.

HINWEIS ZU DEN INNENRAUM-FOTOS:

Die Wohnung ist aktuell bewohnt. Aus Respekt vor der Privatsphäre des Mieters zeigen wir keine Innenraum-Fotos im öffentlichen Inserat. Aussagekräftige Aufnahmen aller Räume stellen wir bei berechtigtem Interesse gern auf Anfrage zur Verfügung. Besichtigungstermine sind nach Absprache mit dem Mieter ebenfalls möglich.

Provision: 0,00 € – Direktverkauf vom Eigentümer.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 49,42 m²
- 2 Zimmer, Erdgeschoss
- Baujahr 1910, durchgreifend saniert 1996
- 14 Wohneinheiten im Haus, gepflegte WEG
- Miteigentumsanteil: 68,10 / 1.000
- Kellerabteil
- Zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus (Sondereigentum)
- 1 PKW-Außenstellplatz im Hinterhof (Sondernutzungsrecht, im Grundbuch eingetragen)
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit separater Warmwasserbereitung
- Dach 2023 komplett erneuert
- Keller trocken
- Bauzustand: gepflegt, mit individuellem Modernisierungspotenzial

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

AKTUELLE MIETSITUATION (für Kapitalanleger):

- Vermietet seit: 01.11.2018
- Aktuelle Nettokaltmiete Wohnung: 264,50 € (angepasst zum 01.09.2025 gemäß § 558 BGB)
- Stellplatzmiete: 35,00 € (separater Mietvertrag seit 01.08.2025)
- Gesamtkaltmiete: 299,50 € / Monat = 3.594 € / Jahr
- Aktuelle Miete liegt deutlich unter dem ortsüblichen Mietspiegel-Mittelwert für Leipzig-Kleinzschocher – Mietsteigerungspotenzial ist gegeben
- Kautions hinterlegt

UNTERLAGEN AUF ANFRAGE:

- Detailliertes Exposé mit Innenraum-Fotos
- Renditerechnung mit drei Szenarien
- Mietverträge (Wohnung + Stellplatz)
- Teilungserklärung und Grundbuchauszug
- WEG-Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnungen, Protokolle EV
- Energieausweis

Lage

Die Siemensstraße 48 liegt in einer der dynamischsten Wohnlagen Leipzigs. Plagwitz und Kleinzschocher zählen seit Jahren zu den nachfragestärksten Stadtteilen der Stadt – gefragt bei jungen Berufstätigen, Studierenden und Familien gleichermaßen.

VERKEHR & ANBINDUNG:

- Hervorragende ÖPNV-Anbindung: Straßenbahn und S-Bahn in Gehweite
- Plagwitzer Bahnhof ca. 1,5 km entfernt
- Kurze Wege ins Stadtzentrum sowie zur Universität

FREIZEIT & ERHOLUNG:

- Clara-Zetkin-Park und Auwald in wenigen Minuten erreichbar
- Lebendige Gastronomie- und Kulturszene rund um die Karl-Heine-Straße

INFRASTRUKTUR:

- Supermärkte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten im fußläufigen Umfeld
- Schulen und Kitas in der Nähe
- Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen vor Ort

MARKTENTWICKLUNG:

Plagwitz verzeichnet eine stetige Wertsteigerung. Wohnungspreise sind in Leipzig im Jahr 2026 um +5,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Infrastruktur:

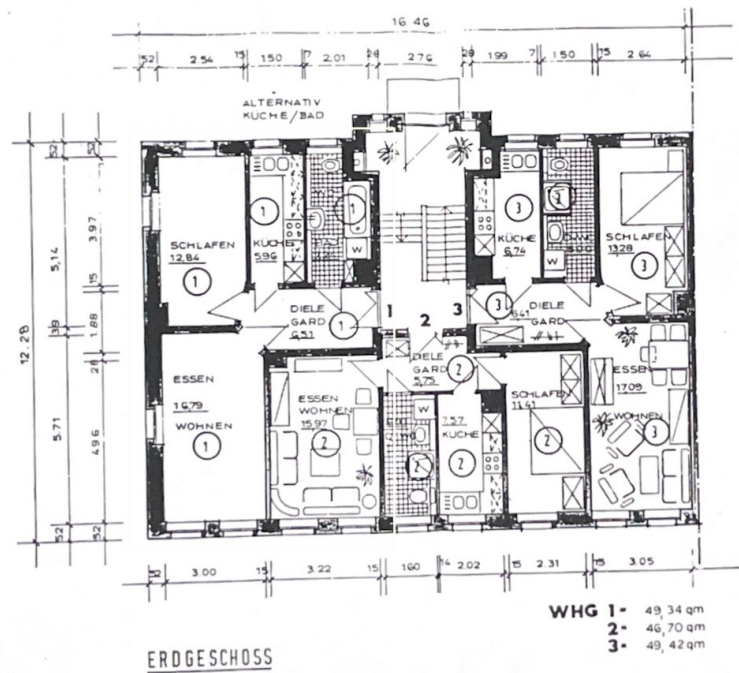
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

WOHNUNG 3 | Erdgeschoss | 49,42 m²
Verkauft werden alle Räume mit der Markierung ③ im Grundriss



Grundriss WE3

Exposé - Galerie



Treppenhaus

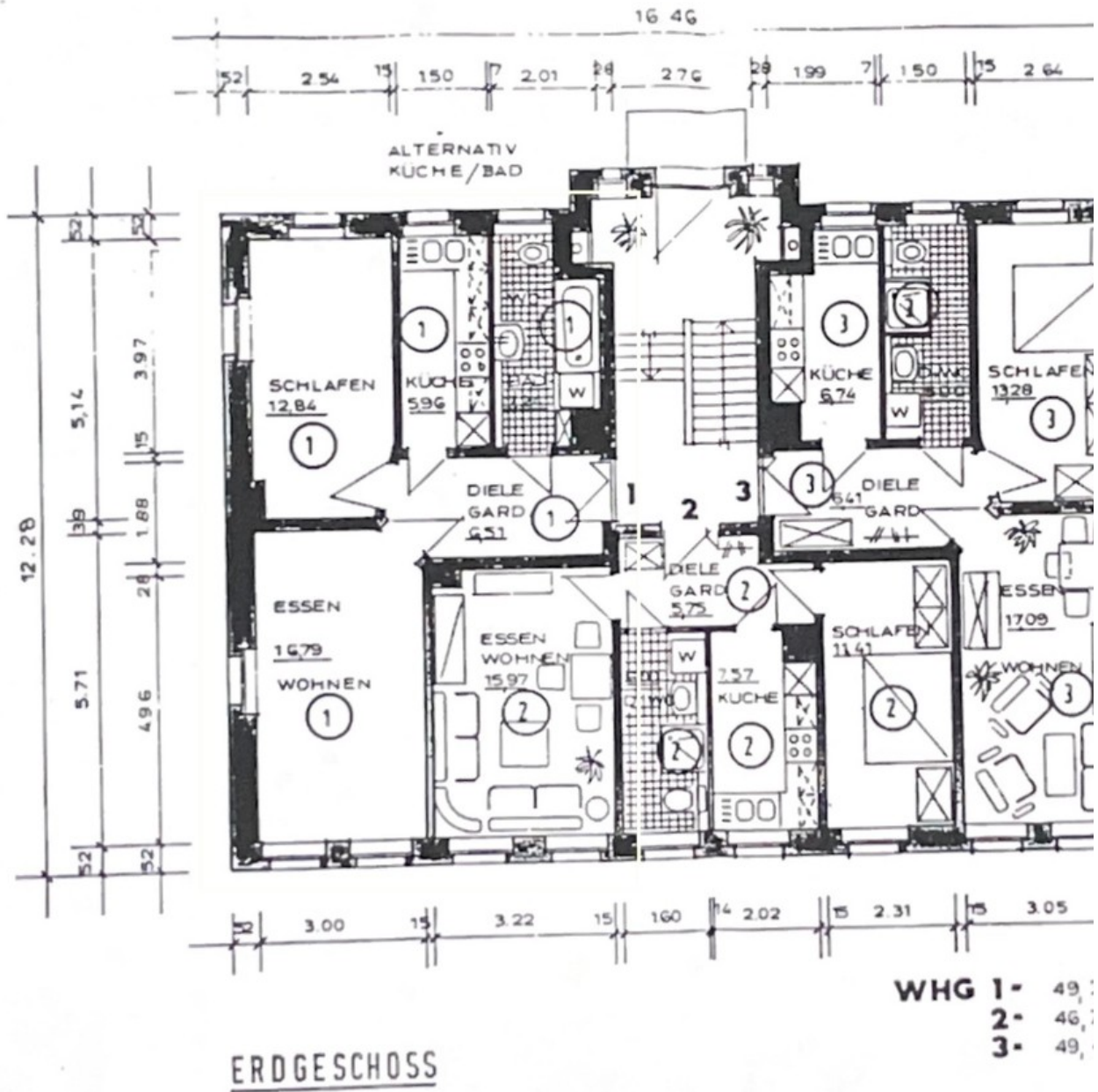


Außenansicht_2

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG 3 | Erdgeschoss | 49,42 m²

Verkauft werden alle Räume mit der Markierung ③ im Grundriss



Grundriss

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG 3 | Erdgeschoss | 49,42 m²
Verkauft werden alle Räume mit der Markierung ③ im Grundriss

