

Exposé

Wohnung in Leipzig

**5,8% Rendite - 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon -
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-456781

Wohnung

Verkauf: **124.000 €**

Ansprechpartner:
Amalia Tsyndrina

04357 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	198 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung in der Leonhardtstraße bietet eine attraktive Kapitalanlage mit ca. 5,8 % Mietrendite zuzüglich steuerlicher Vorteile durch eine Abschreibung von bis zu 6 %.

Sie eignet sich ideal für Kapitalanleger – auch bei einer Finanzierung bis zu 100 %, mit dem Ziel eines monatlichen Überschusses.

Durch die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und steuerlicher Abschreibung kann in vielen Fällen ein monatlicher Überschuss erzielt werden, der die Bankrate übersteigt.

Bei einer Neuvermietung ist eine Miete von ca. 11–12 €/m² realistisch.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1910. Der sonnige Südbalkon erhöht die Attraktivität für Mieter deutlich und unterstützt eine langfristige Vermietbarkeit.

Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume. Gleichzeitig bietet die ruhige Lage in einer Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr eine angenehme Wohnqualität.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und bietet eine zuverlässige sowie effiziente Versorgung. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über solide Rücklagen in Höhe von ca. 55.000 €. Nach aktuellem Stand sind in naher Zukunft keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bildet damit eine stabile Grundlage für langfristigen Werterhalt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in Mockau-Süd, einem gut angebundenen Stadtteil in Leipzig.

Das Leipziger Zentrum ist mit der Bahn in 15 Minuten oder mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar. Die S-Bahn befindet sich ca. 6 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile.

Auch die Infrastruktur ist sehr praktisch: Rewe und Aldi sind fußgänglich erreichbar. Zudem profitieren Mieter von der Nähe zu mehreren Arbeits- und Gewerbestandorten im Leipziger Norden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie

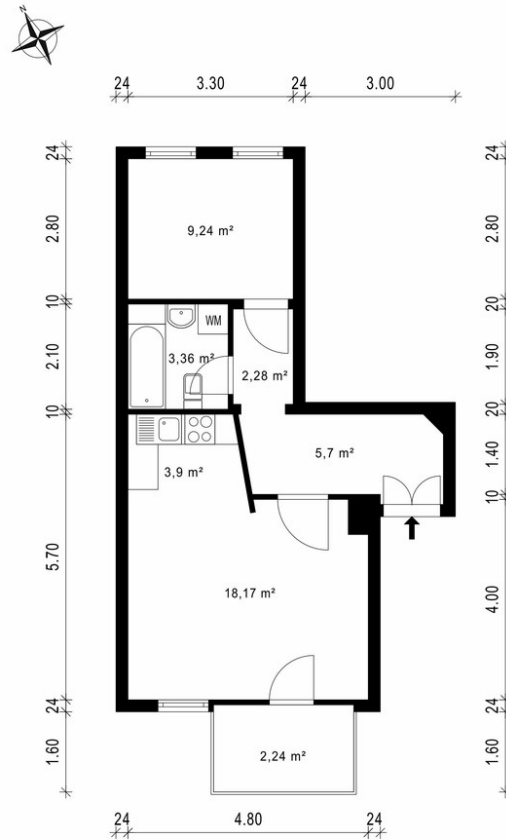


Hausansicht



Innenhof

Exposé - Galerie



Grundriss