

Exposé

Dachgeschosswohnung in Leipzig

Provisionsfrei: 3-R Altbau in Leipzig Gohlis – modernisiert, Aufzug, bezugsfrei, starke Rendite



Objekt-Nr. OM-458329

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **333.333 €**

Ansprechpartner:
Nils Berndsen

04105 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	354 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen eindrucksvollen Gründerzeit-Altbau aus dem Jahr 1905 mit einer reich gegliederten und architektonisch ansprechenden Fassade. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 10 Wohneinheiten und befindet sich auf einem ca. 662 m² großen Grundstück. Im Zuge der Kernsanierung im Jahr 1997 wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Seither wurde die Immobilie laufend instand gehalten, gepflegt und technisch fortentwickelt. Zuletzt wurde im Jahr 2023 eine neue, moderne Gasbrennwerttherme eingebaut, was den nachhaltigen und werterhaltenden Umgang mit dem Gebäude zusätzlich unterstreicht.

Ausstattung

Die hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung bietet rund 84 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer hellen, einladenden Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen eröffnen einen weiten Blick über Leipzig bis hin zum MDR Panorama Tower und verleihen der Wohnung ein besonderes Wohnambiente.

Auch der Grundriss ist durchdacht: Alle Räume sind separat vom Flur aus zugänglich und lassen sich vielseitig nutzen. Die Ausstattung unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch der Wohnung. Verlegt wurde edles Echtholz-Eichenparkett, das für eine warme und stilvolle Wohnwirkung sorgt. Das hochwertig und modern gestaltete Badezimmer wurde mit italienischen Fliesen ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine angenehme Fußbodenheizung.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und ist dank des vorhandenen Fahrstuhls, der bis vor die Wohnungstür führt, bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgt die gute Dachdämmung dafür, dass sommerliche Temperaturen spürbar reduziert werden. Damit verbindet die Wohnung den Charme eines klassischen Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und spricht sowohl anspruchsvolle Eigennutzer als auch Kapitalanleger an.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie mit einer zu erwartenden Mietrendite von ca. 4,0 % sowie einer Abschreibung (AfA) von 4,2 % attraktive wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die gefragte Lage schafft zudem beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und langfristige Investitionssicherheit.

Die Wohnung ist unvermietet und somit sofort bezugsfrei. Auf Wunsch kann die Erstvermietung für Kapitalanleger gern übernommen werden. Eine Maklerprovision fällt nicht an, da der Verkauf direkt durch den Eigentümer erfolgt.

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-Mitte, einem der etabliertesten und beliebtesten Wohnviertel der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Gründerzeitgebäude, ruhige Seitenstraßen und zahlreiche Grünflächen aus. Gohlis-Mitte verbindet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit der schnellen Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind überwiegend fußläufig erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Innenstadt

und andere Leipziger Stadtteile. Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch nahegelegene Parks und Grünanlagen, die zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Gohlis-Mitte verzeichnet seit Jahren eine konstant starke Nachfrage bei Eigennutzern und Mietern. Die Kombination 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 – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Aussicht zum MDR Tower

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Aufzug zur Wohnungstür



Aufzug

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Grundrisse

