

# Exposé

## Reihenhaus in Leipzig

### Modernes Reihenhaus im kernsanierten Hofensemble mit Wärmepumpe und langfristigem Mietverhältnis



Objekt-Nr. OM-462883

**Reihenhaus**

Verkauf: **575.000 €**

04249 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2016
Grundstücksfläche	421,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	132,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>

Energieträger	Erdwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus befindet sich in einem aufwendig sanierten Drei-Seiten-Hof in beliebten Leipziger Süden und bietet rund 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf fünf Zimmer und zwei Badezimmer. Die Immobilie verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Umgebung und eignet sich sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger. Besonders hervorzuheben sind die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, die abgeschlossene Hofanlage sowie die zeitgemäße technische Ausstattung.

Das Haus ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.650 € zuzüglich 80 € für zwei Stellplätze. Ab dem 01.08.2028 erhöht sich die vertraglich vereinbarte Kaltmiete auf 1.850 € monatlich. Dadurch bietet die Immobilie eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage mit einer Bruttomietrendite von ca. 4%.

Das Haus wurde 2016 im Rahmen der Sanierung des gesamten Ensembles umfassend modernisiert. Die Wohnräume erstrecken sich über zwei Etagen und bieten eine funktionale Aufteilung mit ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Für Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung im kompletten Haus, ein Kamin sowie drei elektrisch betriebene Dachfenster.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpe, die das gesamte Hofensemble versorgt. Auf fossile Energieträger wie Gas oder Öl wird verzichtet. Somit entfallen Investitionen und Kosten im Zusammenhang mit der CO<sub>2</sub> Bepreisung im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes. Die Terrasse wurde aktuell im Jahr 2026 erneuert. Dabei wurde auch neuer Rollrasen verlegt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und modernen Zustand.

Zum Haus gehören zwei Außenstellplätze. Zusätzlichen Stauraum bietet der separate Keller. Ein besonderes Merkmal ist das rund 2.700 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsgrundstück, das ausschließlich den Bewohnern der Hofanlage zur Verfügung steht und der Immobilie einen außergewöhnlichen Rahmen verleiht. Der Anteil am Gesamtgrundstück beträgt ca. 296 m<sup>2</sup>. Zusammen mit den 125 m<sup>2</sup> Grundfläche des Hauses mit dem dazugehörigen Garten ergibt sich ein Gesamtgrundstücksanteil von ca. 421 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im kompletten Haus
- Kamin im Wohnbereich
- Zentrale Wärmepumpenheizung für das gesamte Hofensemble
- Keine Beheizung mit Gas oder Öl
- 3 elektrisch betriebene Dachfenster
- Fensterlüftung
- hochwertiges Parkett mit Echtholzbeschichtung aus Eiche im ganzen Haus inkl. Treppen und Geländer
- Netzwerkanlüsse in jedem Zimmer
- Einbauküche inklusive
- elektronisch steuerbare Außenjalousien
- 2 Außenstellplätze im abgeschlossenen Hofareal
- Abgeschlossene Hofanlage
- Großzügiges Gemeinschaftsgrundstück mit ca. 2.700 m<sup>2</sup>
- Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets
- Terrassensanierung im Jahr 2026 mit Verlegung neuer Rollrasen

- Modernes Energiekonzept durch zentrale Wärmepumpe
- Ruhige und naturnahe Wohnlage im Landschaftsschutzgebiet
- Kombination aus historischem Hofcharakter und zeitgemäßem Wohnkomfort

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die Immobilie verbindet laufende Mieteinnahmen mit einer seltenen Wohnqualität: saniertes Hofensemble, moderne Wärmepumpenversorgung, zwei Stellplätze, geschützte Hoflage und ein großzügiges Gemeinschaftsgrundstück in unmittelbarer Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen. Die bereits vertraglich vereinbarte Mietanpassung ab 01.08.2028 verbessert die Ertragsbasis zusätzlich und macht das Objekt besonders für Käufer interessant, die Wertstabilität, Wohnqualität und planbare Einnahmen verbinden möchten.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich im Leipziger Stadtteil Großzschocher, einem gewachsenen Wohngebiet im beliebten Südwesten der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und zu den Naherholungsflächen entlang der Weißen Elster sowie die gute Erreichbarkeit des Cospudener Sees in Markkleeberg. Somit sind zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten am und auf dem Wasser gegeben. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem schnell in die Leipziger Innenstadt zu gelangen. Mit der Bundesstraße B2 und den Autobahnen A9, A14 und A38 sowie dem Flughafen Leipzig ist auch die überregionale Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen.

Die Immobilie profitiert von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich größtenteils in fußläufiger Entfernung und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Entfernungen:

Bushaltestelle „Hutten-/Brückenstraße“: ca. 200 m

Straßenbahnhaltestelle „Huttenstraße“: ca. 300 m

Bahnhof Leipzig-Knauthain: ca. 2,6 km

Autobahnauffahrt A38: ca. 5,3 km

Flughafen Leipzig/Halle: ca. 15 km

Lidl: ca. 700 m

Kaufland: ca. 800 m

Netto Marken-Discount: ca. 900 m

Aldi: ca. 1,0 km

Schule Leipzig: ca. 200 m

Oberschule der Stadt Leipzig: ca. 250 m

Kindertagesstätte „Märchenland“: ca. 600 m

Kindertagesstätte „GerneGroß“: ca. 1,0 km

Ärzte und Zahnarztpraxen: ca. 200 m

Apotheke: ca. 250 m

Spielplatz: ca. 150 m

Mühlpark Großzschocher: ca. 250 m

Kirchplatz: ca. 300 m

Sporthalle und Sportangebote: ca. 300 m

Bahnverbindungen bestehen ab dem Bahnhof Leipzig-Knauthain mit direkter Anbindung an den Leipziger Hauptbahnhof.

Über die nahegelegene A38 sind zudem die Städte Halle (Saale), Markkleeberg, Dresden sowie die Regionen Thüringen und Südniedersachsen schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

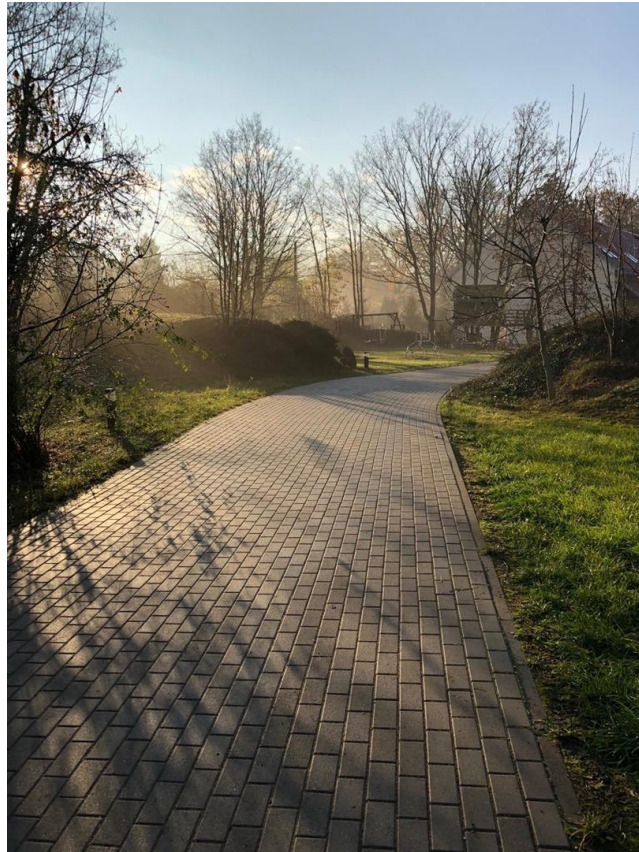


Eingang 3-Seitenhof



3-Seiten Hof

# Exposé - Galerie



Weg zum 3-Seiten Hof



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2.OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie

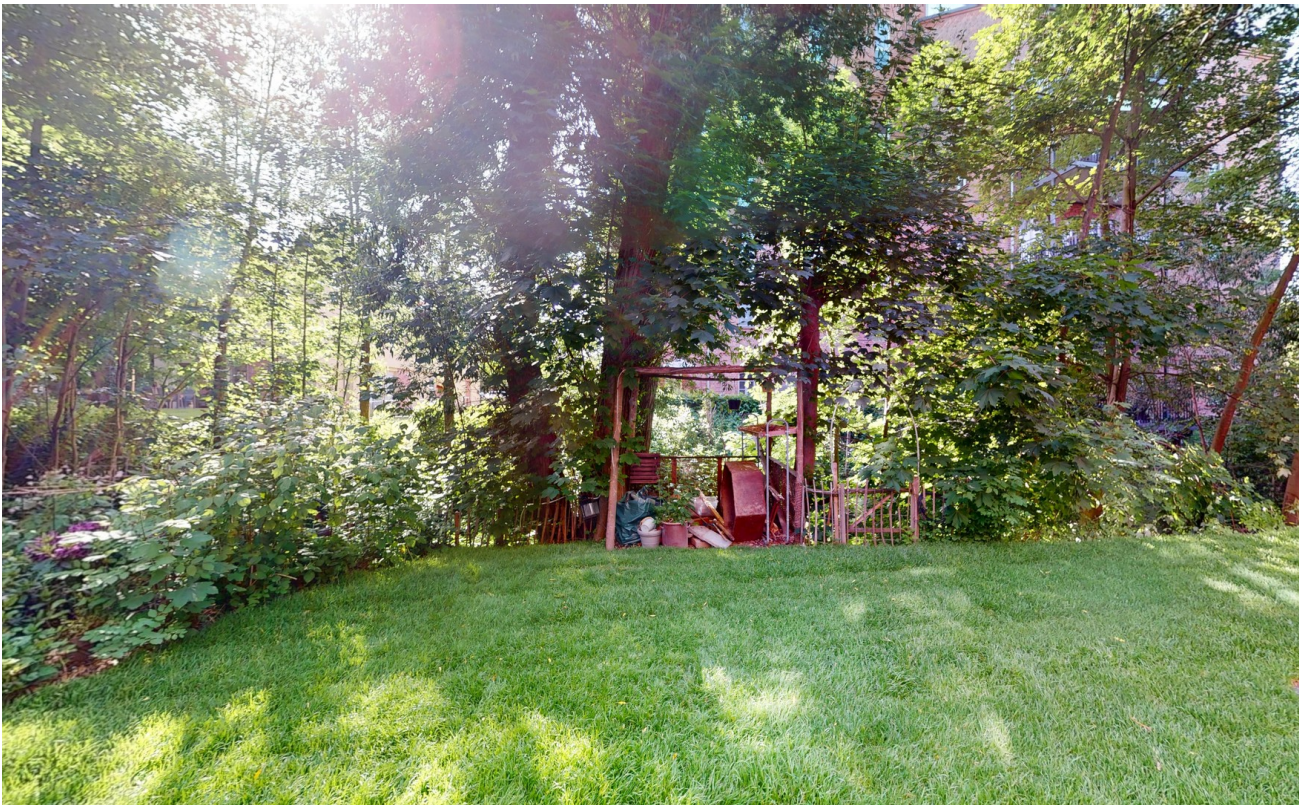


Badezimmer EG



Treppengeschoss

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



EG



OG



# Exposé - Grundrisse



DG

