

Exposé

Wohnung in Leipzig

***Erstbezug nach Modernisierung: 3-R Altbau in Leipzig |
Provisionsfrei | 5,5% Rendite + 4,5% AfA***



Objekt-Nr. OM-470551

Wohnung

Verkauf: **234.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Berndsen

04177 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem repräsentativen Gründerzeit-Altbau aus dem Jahr 1905, der das Straßenbild mit seiner markanten historischen Fassadengestaltung prägt. Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und wurde in den 1990er Jahren umfassend an Dach und Fach saniert. Auch das denkmalgeschützte Treppenhaus unterstreicht mit seinen dekorativen Blumenmalereien im Stil des Späthistorismus den besonderen Charakter des Objekts. Insgesamt verbindet die Immobilie den architektonischen Charme der Gründerzeit mit einer soliden baulichen Grundlage und einem gepflegten Gesamteindruck.

Ausstattung

Die ca. 70 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem klassischen Altbau-Grundriss sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die wunderschönen Stuckelemente an den Decken einzelner Wohnräume, die den historischen Charakter der Wohnung stilvoll unterstreichen.

In allen Wohnräumen sowie im Flur wurde hochwertiges Eichen-Echtholzparkett verlegt, das eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft und den gehobenen Anspruch der Immobilie zusätzlich betont. Die gelungene Raumaufteilung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für eine nachhaltige Vermietung interessant und lässt zugleich eine Nutzung als WG zu.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist das vollständig erneuerte Badezimmer. Moderne italienische Fliesen in Beton- und Holzoptik verbinden sich hier zu einem stimmigen Designkonzept mit hochwertiger Ausstrahlung. Die begehbare Regendusche sowie Armaturen in Mattschwarz setzen stilvolle Akzente und verleihen dem Bad eine moderne, elegante Anmutung.

Insgesamt verbindet die Wohnung den typischen Charme eines Leipziger Gründerzeitaltbaus mit einer alltagstauglichen Raumstruktur und einer geschmackvollen, zeitgemäßen Ausstattung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 215,00 €, davon entfallen 97,00 € auf nicht umlagefähige Kosten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Auf den Bildern gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Einrichtungsbeispiel und sind nicht Teil des Angebotes.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Leipziger Stadtteil Altlindenau, einem der dynamischsten und gefragtesten Entwicklungsstandorte im Leipziger Westen. In den vergangenen Jahren hat sich das Viertel kontinuierlich positiv entwickelt und verbindet heute den Charme historischer Gründerzeitbebauung mit einer modernen, urbanen Lebensqualität. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum macht Altlindenau sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern zu einem attraktiven Standort.

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Leipziger Innenstadt sowie an die benachbarten Stadtteile Plagwitz und Lindenau.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Karl-Heine-Kanal und zum Palmengarten, die zu den beliebtesten Naherholungsgebieten im Leipziger Westen zählen. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch zahlreiche kulturelle Einrichtungen, kleine Galerien und gastronomische Konzepte, die den besonderen Charakter des Quartiers prägen.

Die kontinuierliche Aufwertung des Stadtteils, zahlreiche Sanierungsmaßnahmen sowie die hohe Nachfrage nach zentrumsnahe Wohnraum sorgen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Die Lage vereint somit eine hervorragende Infrastruktur, eine hohe Wohnqualität und ausgezeichnete Zukunftsperspektiven – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (eingerichtet)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (eingerichtet)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche (eingrichtet)

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (eingesetzt)



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Grundrisse

