

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Markkleeberg

### Großzügiges 1-3 Familienhaus mit Garten in ruhiger Lage von Markkleeberg



Objekt-Nr. OM-472815

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:  
Lydia Ott  
Telefon: 0160 3180180  
Mobil: 0160 3180180

Prödeler Str. 9  
04416 Markkleeberg  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	980,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	500,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig vermietetes 1–3 Familienhaus mit ca. 500 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche auf einem 980 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage eignet. Die Immobilie wird derzeit von einem global tätigen, namhaften Hauptmieter genutzt.

Die Jahresnettomiete beträgt 72.000 €, was bei einem Kaufpreis von 1.200.000 € einer Rendite von 6,0 % entspricht. Durch die Vermietung an einen Hauptmieter entsteht nur ein minimaler Verwaltungsaufwand – ideal für eine passive, stabile Kapitalanlage.

Highlights:

ca. 500 m<sup>2</sup> vermietete Gesamtfläche

980 m<sup>2</sup> Grundstück

Nutzung als 1–3 Wohneinheiten möglich

Vermietung an bonitätsstarken Hauptmieter

Jahresnettomiete: 72.000 €

Rendite: 6,0 %

Langfristiger Mietvertrag

Kein Leerstand

Gepflegter Zustand und nachhaltiger Ertrag

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Möglichkeit für Investoren, die auf Sicherheit, Bonität und planbare Einnahmen setzen.

## Ausstattung

Großzügiger und liebevoll angelegter Garten mit gepflegtem Koi-Teich, Terrasse und Wintergarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für angenehmen Wohnkomfort, ergänzt durch einen Kamin für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Eine im Haus integrierte Garage mit direktem Zugang zur Küche bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Wintergarten, weitere Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Das Haus kann als 1–3 Familienhaus genutzt werden
- Ruhige und familienfreundliche Lage in Markkleeberg
- Direkter Zugang zur Küche über die Garage
- Koi-Teich und großer Garten vorhanden
- Bezug sofort nach Vereinbarung möglich
- Verkauf direkt vom Eigentümer provisionsfrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Markkleeberg, einer der begehrtesten Wohnadressen im Süden von Leipzig. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Markkleeberger See, der in wenigen Minuten erreichbar ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radfahren oder Wassersport bietet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Leipziger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine angenehme Ruhe abseits des städtischen Trubels.

Insgesamt vereint die Lage naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität und eignet sich ideal für Familien und alle, die großzügiges Wohnen im Grünen schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,44 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

