

# Exposé

## Wohnung in Schkeuditz

**Saniertes Renditeobjekt mit Mietstaffel – direkt vom Eigentümer (provisionsfrei) WE03**



Objekt-Nr. OM-472946

### Wohnung

Verkauf: **136.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Hudalla

Lessingstraße 4  
04435 Schkeuditz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	44,97 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit 44,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss (Mitte) eines charaktervollen Gründerzeithauses von 1910, das 1994 und 2007 umfassend saniert wurde.

Das Gebäude ist massiv errichtet, voll unterkellert und verfügt über ein 2007 neu eingedecktes Ziegeldach. Die Gas-Zentralheizung wurde 2025 erneuert! Sie dient zur zentralen Warmwasserversorgung. Das Gebäude ist mit Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein raumhoch gefliestes Bad mit WC.

Die Einheit neu vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 490,00 € monatlich (10,90 €/m<sup>2</sup>).

Die nächste Mietstaffel tritt zum 01.12.2027 in Kraft, die Soll-Kaltmiete beträgt dann 524,30 € (11,66 €/m<sup>2</sup>).

Jahresmiete IST- 5.880,00 €

Jahresmiete SOLL (unterschrieben, ab 01.12.2027) - 6.291,60 € - Faktor: 21,63 - Rendite 4,62%

Jahresmiete SOLL (unterschrieben, ab 01.12.2029) - 6.732,00 € - Faktor 20,21 - Rendite 4,95%

## Ausstattung

Vor Mietbeginn 2025 wurde die Wohnung hochwertig teilsaniert und in einen gepflegten, modernen Zustand versetzt.

Im Zuge der Modernisierung erhielt die Einheit neue Bodenbeläge, die Wände gespachtelt und neu tapeziert. Türen und Zargen wurden aufbereitet bzw. erneuert, und im Badezimmer kamen durchgehend neue Armaturen zum Einsatz. Das Ergebnis: eine wohnfertige Wohnung, die sofort bezugs- bzw. vermietungsbereit ist und dank der frischen Modernisierung geringen Instandhaltungsaufwand erwarten lässt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

raumFrei GmbH

Brockhausstraße 9

04229 Leipzig

Deutschland

## Lage

Absolute Toplage im Herzen von Schkeuditz: zentral und fußläufig zum Ortskern mit kompletter Infrastruktur des täglichen Bedarfs – eine gefragte Adresse in gewachsener Wohnlage.

Dazu die unmittelbare Nähe zu Leipzig (Innenstadt in ca. 15 Min. per S-Bahn, Bus & Zug; Flughafen Leipzig/Halle sowie A9/A14 in wenigen Minuten). Als dynamischer Logistik- und Industriestandort mit stark steigender Mietnachfrage bietet die Region beste Voraussetzungen für eine sichere Kapitalanlage.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer saniert



Hinteres Zimmer saniert

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad mit Dusche

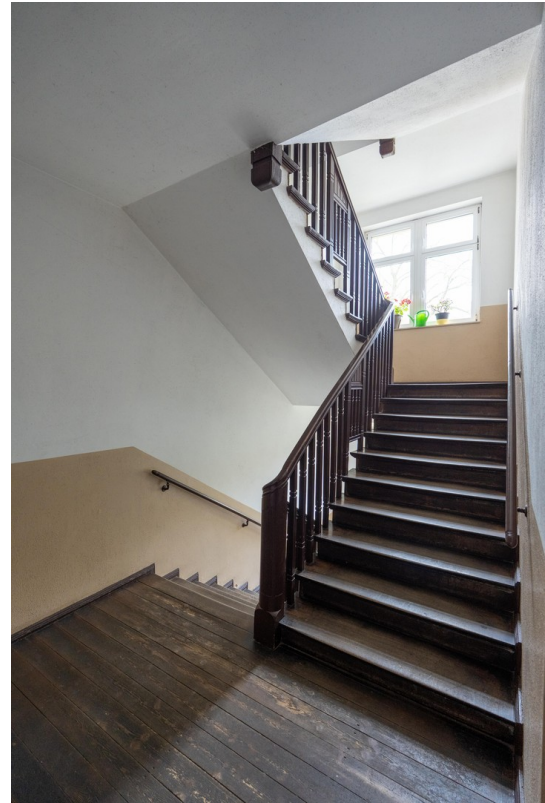


Küche aus Vergleichswohnung

# Exposé - Galerie



Eingangstür mit Briefkästen



Treppenaufgang



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Zugang über Garten - Rückseite



Garage für Fahrräder

# Exposé - Galerie



Geräumiger Gemeinschaftsgarten



Direkte Einkaufsmöglichkeiten

# Exposé - Galerie

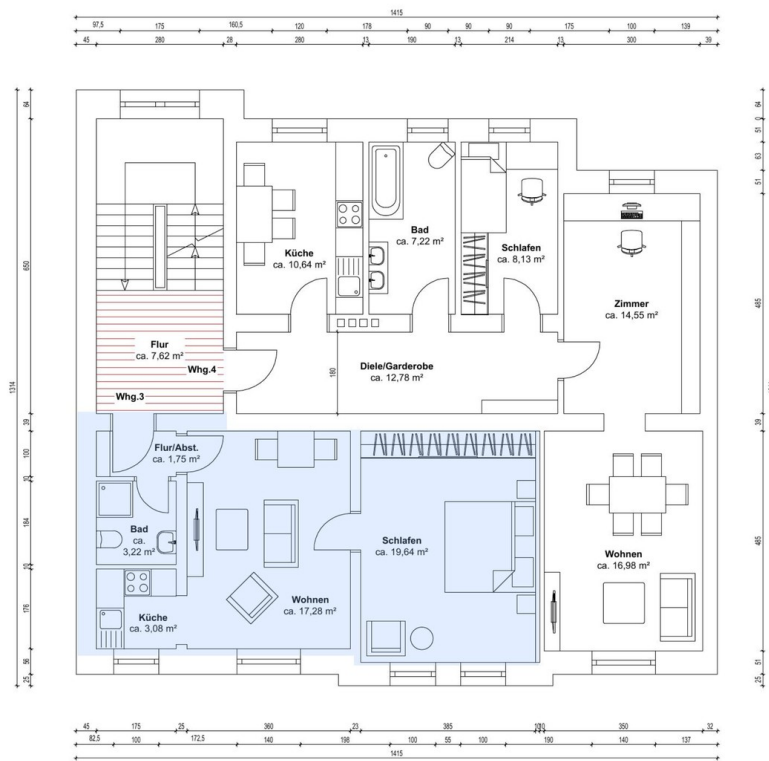


Optimale Bahnanbindung



Illustration Lessingstraße 4

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit insg. 44,97 qm