

Exposé

Wohnung in Schkeuditz

**Provisionsfrei in optimaler Lage - Einsteiger
Kapitalanlage mit Weitblick - WE05**



Objekt-Nr. OM-473049

Wohnung

Verkauf: **51.840 €**

Ansprechpartner:
Anna Hudalla

Lessingstraße 4
04435 Schkeuditz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	25,30 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit 25,3 m² Wohnfläche im 2.OG eines charaktvollen 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 ist vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 173,68 € monatlich (6,86 €/m²).

Die nächste Mieterhöhung ist zum 01.01.2029 vorgesehen, die Soll-Kaltmiete beträgt dann 200,00 € (7,90 €/m²).

Jahresmiete IST – 2.084,16 €

Jahresmiete SOLL (ab 01.01.2029) – 2.400,00 € – Faktor 21,60 – Rendite 4,63 %

Die Einheit kann in Kombination mit anderen Einheiten im Haus erworben werden. Bei Auszug es aktuellen Mieters empfehlen wir ein Sondernutzungskonzept (Standortfaktor, Flughafennähe).

Ausstattung

Vor Mietbeginn 2023 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



Beispielbild Vergleichswohnung



Beispielbild Vergleichswohnung

Exposé - Galerie



Küche aus Vergleichswohnung



Eingangsbereich (VergleichsWE)

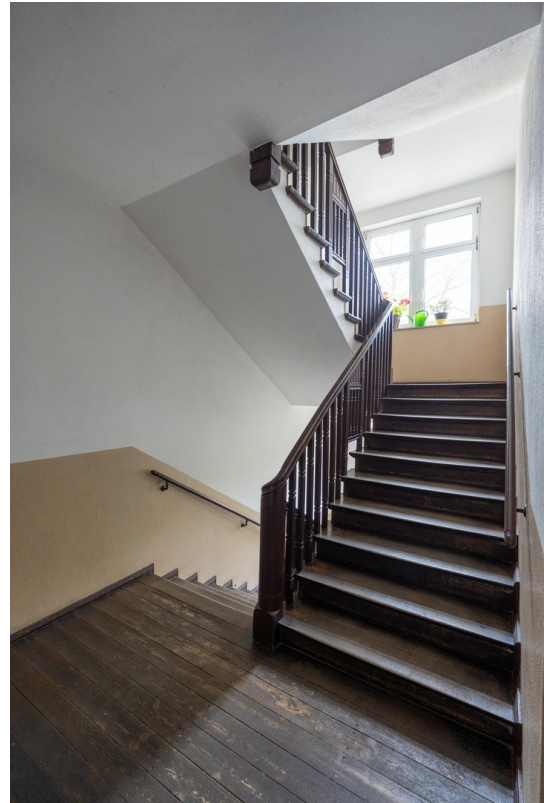


Bad (Vergleichswohnung)

Exposé - Galerie



Eingangstür mit Briefkästen



Treppenaufgang



Frontansicht

Exposé - Galerie



Zugang über Garten - Rückseite



Garage für Fahrräder

Exposé - Galerie



Geräumiger Gemeinschaftsgarten



Direkte Einkaufsmöglichkeiten

Exposé - Galerie

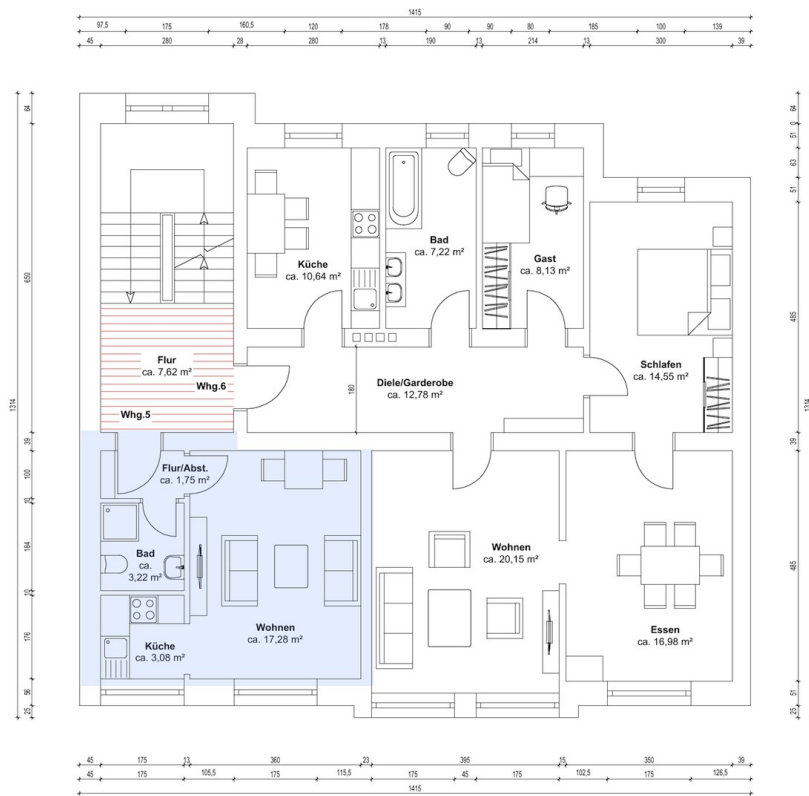


Optimale Bahnanbindung



Illustration Lessingstraße 4

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG