

# Exposé

## Wohnung in Schkeuditz

**Vermietet, optimale Lage, provisionsfrei – solide Rendite  
in Schkeuditz - WE07**



Objekt-Nr. OM-473093

### Wohnung

Verkauf: **108.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Hudalla

Lessingstraße 4  
04435 Schkeuditz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910
Etagen	4
Zimmer	1,50
Wohnfläche	34,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit 34,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss 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, Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Zur Wohnung gehört ein raumhoch gefliestes Bad mit WC.

Die Einheit ist seit 2020 vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 340 € (9,86 €/m<sup>2</sup>) monatlich.

Es wurde einer außerordentlichen Mietstaffel zugestimmt. Diese tritt zum 01.08.2027 in Kraft, die Soll-Kaltmiete beträgt dann 390 € monatlich. Zum 01.08.2030 kann die Miete wieder im normalen gesetzlichen Rahmen erhöht werden. Der Mieter hat Interesse an einem langfristigen Mietverhältnis, daher ist eine Kündigung wegen Eigenbedraf frühestens 2036 möglich.

Wichtiger Hinweis zur Nutzfläche: zusätzlich zur Wohnfläche stehen dem Mieter ca. 25 qm Spitzboden zur Verfügung (Nutzfläche). Der Spitzboden wird aktuell als zweites Zimmer genutzt.

Jahresmiete IST – 4.080,00 €

Jahresmiete SOLL (unterschrieben, ab 01.08.2027) – 4.680,00 € – Faktor 23,08 – Rendite 4,33 %

Jahresmiete SOLL 2030 (gesetzliche Erhöhung) – 5.382,00 € – Faktor 20,07 – Rendite 4,98 %

## Ausstattung

Vor Mietbeginn 20230 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



Dachgeschossausbau



Wohnzimmer (Beispielbild)

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich (Beispielbild)

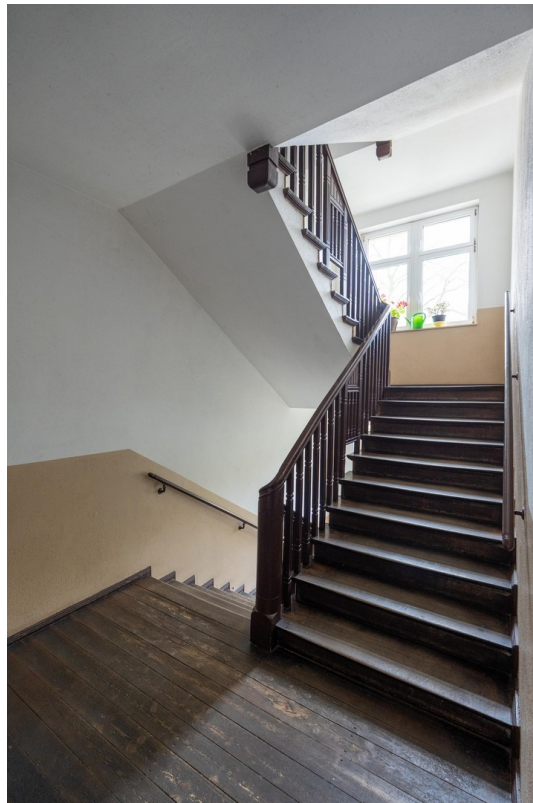


Küche aus Vergleichswohnung

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche (Beispielbild)



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Eingangstür mit Briefkästen



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Zugang über Garten - Rückseite



Garage für Fahrräder

# Exposé - Galerie



Remise, genutzt durch Mieter



Geräumiger Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Optimale Bahnanbindung

# Exposé - Grundrisse

