

[ Black Label Immobilien ]<sup>©</sup>

LEIPZIG

# Investitionsmöglichkeit am Wasser: Altbauwohnung am Karl-Heine-Kanal, Leipzig- Plagwitz

04229 Leipzig, Renditeobjekt zum Kauf

Objekt ID: MS\_WE01\_L1

Wohnfläche ca.: **49,87 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **175.000 EUR**



## Investitionsmöglichkeit am Wasser: Altbauwohnung am Karl-Heine-Kanal, Leipzig-Plagwitz

Objekt ID	MS_WE01_L1
Objekttyp	Renditeobjekt
Adresse	(Leipzig Südwest - Plagwitz) 04229 Leipzig Sachsen
Etage	EG
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	49,87 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	49,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	1
Baujahr	1895
Letzte Modernisierung	2023
Zustand	vollsaniert
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Denkmalschutz, Dusche, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% ges. MwSt., zahlbar vom Käufer Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Hausgeld	124 EUR
Kaufpreis	175.000 EUR



## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser stilvoll modernisierten Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Leipziger Altbaus überzeugen!

Das Haus wurde im Jahr 1895 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 49,87 m<sup>2</sup> und verfügt über 2 Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zusätzlich gehören sowohl ein abschließbarer Abstellraum als auch ein Kellerabteil zur Wohnung.

Das gesamte Gebäude wurde bis 1998 einer umfassenden Sanierung unterzogen, um den modernen Wohnstandards gerecht zu werden. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2023 saniert und steht zum Erstbezug nach Sanierung bereit.

Um den Wohnkomfort zu maximieren wurde die Wohnung 2023 mit hochwertigem Echtholz-Eichenparkett ausgestattet, das ein warmes und gemütliches Ambiente schafft. Auch die Fenster, Heizungsleitungen, Elektrik und Heizkörper wurden erneuert, um einen effizienten und zuverlässigen Betrieb zu gewährleisten. Großformatige Fliesen zieren die Küche und verleihen ihr ein modernes und zugleich praktisches Erscheinungsbild. Das Badezimmer wurde ebenfalls komplett renoviert und mit neuen Sanitärelementen ausgestattet.

Die denkmalgerechten, doppelt verglasten Fenster gewährleisten nicht nur eine verbesserte Wärme- und Schalldämmung, sondern fügen sich auch harmonisch in das historische Erscheinungsbild des Hauses ein.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Etagenheizung, die im Jahr 2008 installiert wurde. Zukünftig ist geplant, die Heizungsanlage auf eine Gas-Hybridanlage mit Wärmepumpe umzustellen. Das erfolgt voraussichtlich 2025 durch die Eigentümergemeinschaft in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Contractingunternehmen. Ziel ist es, den energetischen Standard zu verbessern und eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung zu gewährleisten.

Diese sanierte Wohnung vereint modernen Komfort mit dem historischen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese hochwertig ausgestattete Immobilie zu erwerben und Ihr neues Zuhause in einer erstklassigen Lage zu finden. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen.

## Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien Leipzig GmbH bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:



- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?

Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Fa. Black Label Immobilien Leipzig GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

## Energieausweis

Energieausweis	nicht erforderlich
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1895



## Lage

Die frisch sanierte Wohnung befindet sich in Leipzig-Plagwitz, in einer begehrten und gut etablierten Wohngegend, die sich durch ihre zentrale Lage und ihre ausgezeichnete Infrastruktur auszeichnet.

Die Merseburger Straße selbst ist eine ruhige und gepflegte Wohnstraße mit einer angenehmen Atmosphäre. Sie profitiert von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an verschiedene Einrichtungen und Annehmlichkeiten aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants, Cafés und Geschäften, die Ihren täglichen Bedarf decken. Auch Banken, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone in direkter Nähe zum Karl-Heine-Kanal, der nur 2 Gehminuten entfernt liegt und für Erholung vor der Haustür sorgt. Das berühmte Stelzenhaus, eines der bekanntesten Industriedenkmale Leipzigs, liegt nur 400 Meter vom Gebäude entfernt in einer Biegung des Karl-Heine-Kanals, eines Mitte des 19. Jahrhunderts projektierten Schifffahrt-Kanals, der maßgeblich zur Besiedlung des einstigen Sumpfgebietes beitrug und heute viele sportbegeisterte Menschen aufs Wasser und Spaziergänger an die Uferpromenaden lockt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In der Umgebung gibt es mehrere Bushaltestellen und Straßenbahnhaltestellen, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten. Somit können Sie problemlos das Stadtzentrum von Leipzig und andere Teile der Stadt erreichen.

Die Merseburger Straße liegt in einer freundlichen und lebendigen Nachbarschaft, die eine gute Mischung aus ruhigem Wohnen und urbanem Leben bietet. Es ist ein beliebtes Viertel für Menschen jeden Alters und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.



Blick vom Bad

Wohnzimmer

Bad

Blick vom Flur

Kueche

Schlafzimmer



Wohnungseingang

Fassade

Hofseite



## Grundriss

Grundriss

