

[Black Label Immobilien][©]

LEIPZIG

Wohlfühloase im Leipziger Nordwesten: Balkon & Tageslichtbad inklusive!

04159 Leipzig, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: L_11539_1

Wohnfläche ca.: **61 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **130.000 EUR** - Kaltmiete: **311,00 EUR**



Wohlfühloase im Leipziger Nordwesten: Balkon & Tageslichtbad inklusive!

Objekt ID	L_11539_1
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Leipzig Nordwest - Wahren) 04159 Leipzig Sachsen
Etage	1
Wohnfläche ca.	61 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1938
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Denkmalschutz, Dusche, Fliesenboden, Parkettboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	259 EUR



Kaltmiete 311,00 EUR

Nettorendite (Ist) 2,87 %

Mieteinnahmen (Soll) 3.732,00 EUR

Kaufpreis 130.000 EUR

Nebenkosten 122,00 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete 2-Raum-Wohnung im Stadtteil Wahren. Die Immobilie bietet ein komfortables Wohnambiente. Ein großzügiges Wohnzimmer verfügt über viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden und hat Zugang zum Balkon. Ein geräumiges Schlafzimmer hat ausreichend Stauraum für einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und verfügt über Fenster, das für eine natürliche Belüftung und angenehmes Tageslicht sorgt. Die praktische Aufteilung ermöglicht eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert seit dem 15.07.2008 eine jährliche Kaltmiete in Höhe von 3.732 Euro.

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 Firma 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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	06.11.2018



Gültig bis 05.11.2028

Gebäudeart Wohngebäude

Baujahr 1938

Primärenergieträger Gas

Energieeffizienzklasse C



Lage

Wahren, im Nordwesten Leipzigs gelegen, zählt zu den ältesten und grünsten Stadtteilen der Stadt. Sein facettenreiches Erscheinungsbild vereint Altbauten, moderne Siedlungshäuser und industrielle Bereiche. Direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet des Auenwaldes, bietet Wahren zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. In der Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, während eine S-Bahnverbindung den Stadtteil gut erschließt und sämtliche Schulformen sowie Kindertagesstätten vorhanden sind. Die Leipziger Innenstadt liegt lediglich 6,5 km entfernt.

Die Umgebung des Auensees, in unmittelbarer Nähe des Objekts, präsentiert sich ansprechend und grün. Eine ausgezeichnete Infrastruktur zeichnet sich durch die Nähe zu verschiedenen Restaurants, Ärzten, Bäckereien, Cafés und Supermärkten aus. Die umgebenden Parkanlagen bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge und Radtouren entlang der Weißen Elster und der Neuen Luppe, sowie im Park Auensee mit seiner Parkeisenbahn und Bootsverleih. In unmittelbarer Nähe locken das Lützschenauer Schloss und die Domholzschenke im Wald. Eine schnelle Anbindung an die Innenstadt mit der Bahn in etwa 15 Minuten sowie die Möglichkeit, durch Leipzigs Parklandschaft zum Rosental, Zoo und weiter ins Zentrum zu radeln, bieten weitere Vorzüge. Die Nähe zu Autobahnen (A14/A9) und dem Flughafen, sowie zu Unternehmen wie BMW, Porsche und DHL über die B6, runden die attraktive Lage Wahrens ab.



Balkonaussicht

Hausansicht

Hausansicht

Wohnzimmer

Badezimemr



Grundriss

Grundriss

