

[Black Label Immobilien][©]

LEIPZIG

Karl-Heine-Kanalromantik in Plagwitz: Historische Altbauwohnung

04229 Leipzig, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MS_WE03_L1

Wohnfläche ca.: **52,12 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **150.000 EUR** - Kaltmiete: **375,00 EUR**



Karl-Heine-Kanalromantik in Plagwitz: Historische Altbauwohnung

Objekt ID	MS_WE03_L1
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Leipzig Südwest - Plagwitz) 04229 Leipzig Sachsen
Etage	1
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	52,12 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	2,72 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1895
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Denkmalschutz, Fliesenboden, Keller, 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	112 EUR
Kaltmiete	375,00 EUR
Mieteinnahmen (Soll)	4.500,00 EUR
Kaufpreis	150.000 EUR
Nebenkosten	60,00 EUR



Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen die Wohnung im 1. Obergeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses zum Kauf an. Das Haus wurde im Jahr 1895 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 52,12 m² und verfügt über 2 Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zusätzlich gehören sowohl ein abschließbarer Abstellraum als auch ein Kellerabteil zur Wohnung.

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 gepflegte Wohnung vereint modernen Komfort mit dem historischen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes. 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
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die hier präsentierte Immobilie 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.



Ausblick Richtung Karl Heine Kanal

Fassadenansicht Merseburger

Ansicht Rückseite

Kanalufer

Treppenhaus

Strassenzug



[Black Label Immobilien][©]

LEIPZIG



Grundriss

Grundriss

