

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

# Kapitalanlage im begehrten Leipziger Graphischen Viertel mit Aufzug & Tiefgarage

Objekt-Nr 2607277_1
Inselstraße 13 | 04103 Leipzig

## Kaufpreis: 240.000,00 €

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Straße 47
Tel. +49 3493 3159100
Email info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 2607277_1 |
| Betreuer | Nicole Köhler |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Dachgeschoss |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Wohnfläche | ca. 64 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 3 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Zugänglichkeit/Barrierefreiheit | Stufenloser Zugang zum Gebäude, Zugang zur Wohnung per Aufzug |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Fernwärme |
| Etagenzahl | 5 |

| | |
|---|---|
| Fahrstuhl | Personenaufzug |
| Stellplätze | 1 Tiefgaragenstellplatz à 17.750,00 € (Kauf) |
| Balkon | Ja |
| Baujahr | 1997 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 63,1 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 07.02.2028 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1997 |
| wesentlicher Energieträger | Fernwärme |
| Energieeffizienzklasse | B |
| Kaufpreis | 240.000,00 € |
| Hausgeld | 311,28 € |




Grünfläche hinter dem Haus (2)

## Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in Leipzig in einem gewachsenen, urban geprägten Wohnumfeld mit kurzen Wegen in den Alltag. Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt und weiterer wichtiger Stadtbereiche. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister sind in der näheren Umgebung vorhanden und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Zudem bietet das Umfeld attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Grünflächen und öffentliche Einrichtungen, die den Standort sowohl für Singles und Paare als auch für Berufspendler besonders interessant machen. Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Lage, die Wohnen mit guter Infrastruktur und vielseitigen Angeboten verbindet.

## Beschreibung

Setzen Sie auf eine werthaltige Kapitalanlage im begehrten Leipziger Graphischen Viertel (Zentrum-Ost), die eine nachhaltig hohe Mietnachfrage sowie hervorragende Chancen auf langfristige Wertsteigerung garantiert.

KEY-FACTS für Investoren:
Baujahr: 1997 (solide, moderne Bausubstanz und zeitgemäße Haustechnik)

Wohnfläche: ca. 63,5 $m^2$ optimierte Fläche im Dachgeschoss (barrierefrei erreichbar per Personenaufzug)

Grundriss: 3 Zimmer, ideal geschnitten für die zielgruppensichere Vermietung (Paare, kleine Familien, Singles oder als WG)

Aktuell ist die Wohnung im Leerstand, ideal zur Neuvermietung für einen zeitgemäßen Mietpreis oder zur Selbstnutzung. Der Tiefgaragenstellplatz ist separat zur Wohnung seit 01.09.2024 für 70€/Monat vermietet.

FINANZ-& KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK:

Kaufpreis Wohnung: 222.250,00 € (3.500,00 €/$m^2$)
Kaufpreis TG-Stellplatz: 17.750,00 €
Gesamtkaufpreis: 240.000,00 €

Hausgeld 2026: 311,28 € / Monat
Instandhaltungsrücklage 50,72€ / Monat

Der Miteigentumsanteil beträgt 338,1/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 19 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum Nr. 19. Zum Inhalt des Sondereigentums gehört ein Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 5.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegtem Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1997 und ist bequem über das Treppenhaus sowie den Personenaufzug erreichbar.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 63,5 $m^2$ Wohnfläche überzeugt durch ihren charmanten Dachgeschoss-Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung. Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten im Homeoffice.

Der helle Wohnbereich wird durch einen sonnigen Balkon ergänzt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet damit komfortable Voraussetzungen für den Alltag.

Ein separates Kellerabteil bietet praktischen Stauraum. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz sichert einen begehrten Parkplatz in zentraler Stadtlage.

## Sonstige Angaben

Als Ansprechpartnerin für den Verkauf stehe ich Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen jederzeit gerne zur Verfügung. Alle erforderlichen Unterlagen für einen Kauf erhalten Sie nach Besichtigung. +++ Lassen Sie sich diese einmalige Immobilie nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin +++

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit der vollständigen Angabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer beantworten können. Vielen Dank

HAFTUNG:
Wir weisen Sie darauf hin, dass die von Anhalt-Immobilien weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der Angaben, als auch für unbekannte Umstände, übernehmen wir nicht. Es obliegt daher unseren Kunden (m/w), diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf/Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmakler ist Anhalt-Immobilien nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie interessieren sich auch für eine optimale Immobilienvermietung oder Immobilienverwaltung? Machen Sie heute noch einen Termin mit unseren Experten aus!

** Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

*** Teile des Exposés sind mit KI Unterstützung erstellt worden.




Grünfläche hinter dem Haus



Grundstück



Hausansicht



Durchgang - Eingang



Hausflur



Hausflur mit Aufzug



Hausflur im DG



WE 19 - Flur



WE 19 - Flur Teilansicht



WE 19 - WZ



Balkon - KI-generiert



WE 19 - Küche



WE 19 - Küche Teilansicht



WE 19 - SZ



WE 19 - KiZi



WE 19 - Bad



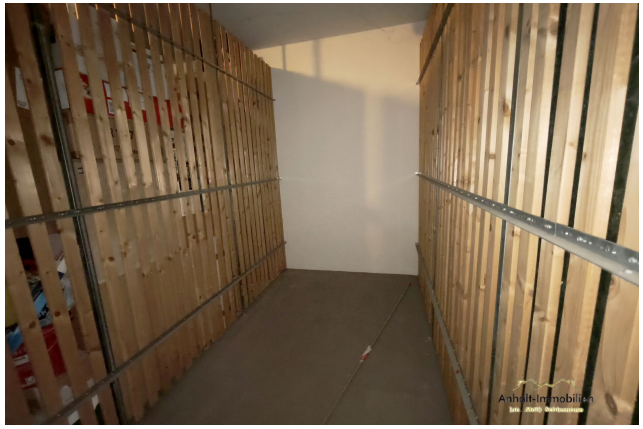
Aufzug Teilansicht




Aufzug



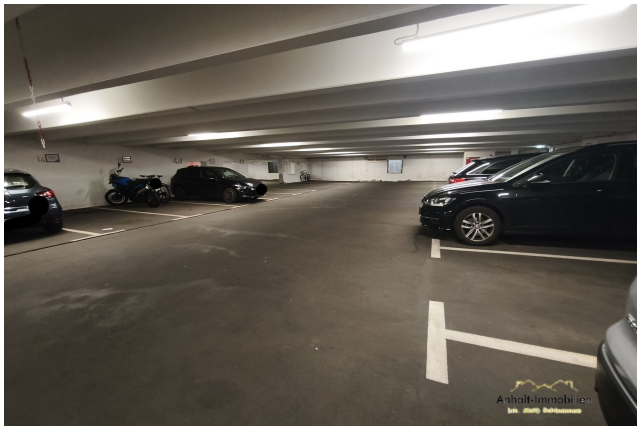
Keller



Keller zur Whg.



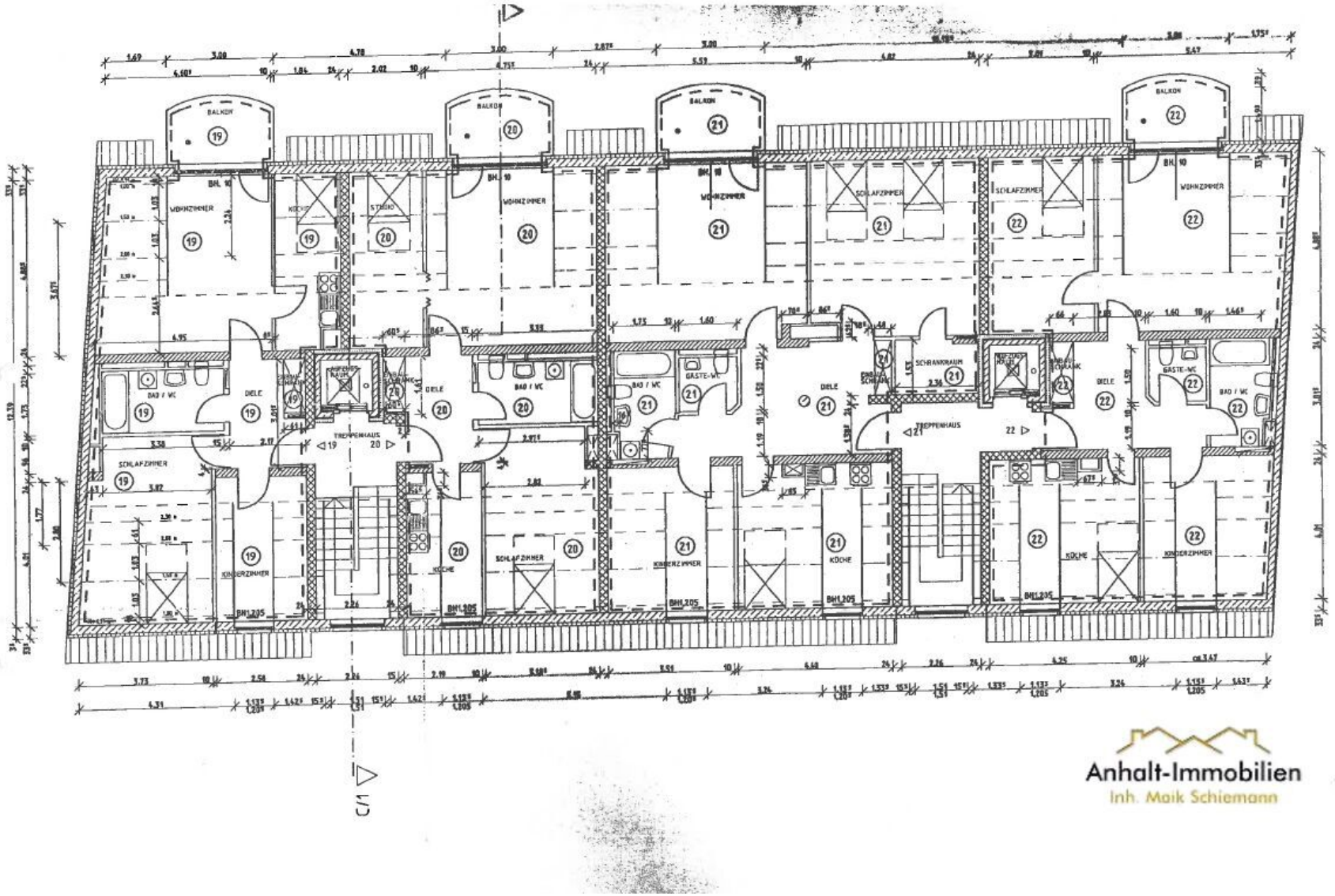
Wäschekeller



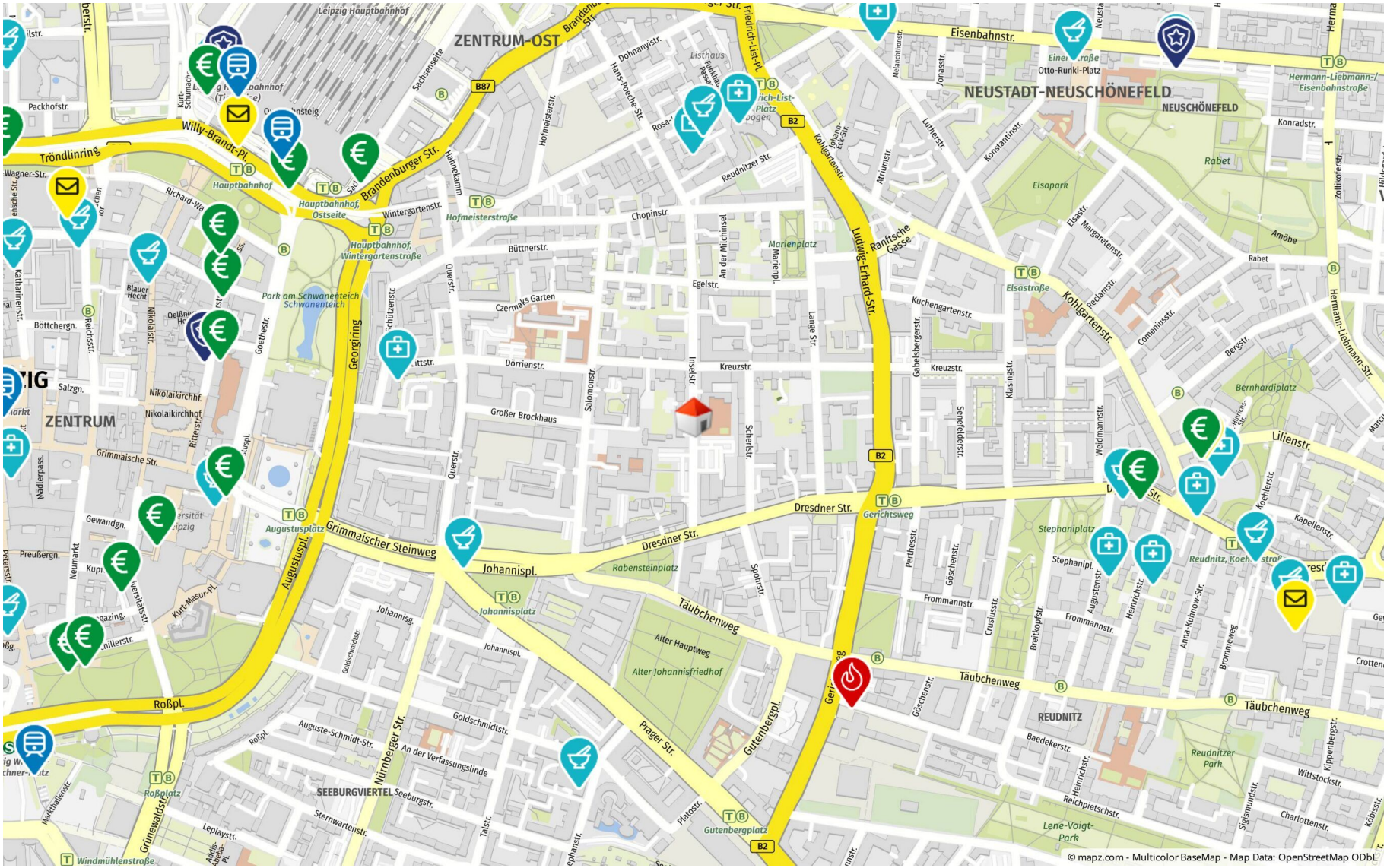
Tiefgarage



Tiefgarageneinfahrt




Grundriss Dachgeschoss




Geolyzer Kartenausschnitt

# Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!


## Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Walther-Rathenau-Straße 47
06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Telefon: +49 3493 3159100
Email: info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

**Ihre Ansprechpartnerin**

**Nicole Köhler**
Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Str. 47
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 034933159100
Mobil: 017629902050
Email: nicole.koehler@anhalt-immobilien.com





**Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.
Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.