

Mieteinnahmen sichern und selbst einziehen – gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten



04288 Leipzig
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Anlageobjekt
Unterkategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1900
Objektzustand	saniert
Vermietet	Ja
Preis	650.000 €
Preis/m ²	1.953,30 €
Kaltmiete	22.969,32 €
Nebenkosten	7.206 €
Warmmiete	30.175,32 €
Käuferprovision	5,95% Käuferprovision (inkl. der gesetzl. MwSt.)
Wohneinheiten	7
Nettomiete Ist p.a.	22.969,32 €
Nettomiete Soll p.a.	26.232,36 €
Rendite Ist	3,53 %
Rendite Soll	4,04 %
Etagenzahl	3
Zimmer	18

Wohnfläche ca. 332,77 m²

Grundstücksfläche ca. 626 m²

Vermietbare Fläche ca. 332,77 m²

Keller Ja

Balkon / Terrasse Ja

Garten Ja

Energieausweis liegt vor

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Energieausweis: Ausstellungsdatum 10.11.2014

Energieausweis: gültig bis 09.11.2024

Heizungsart Gas-Heizung

Energieeffizienzklasse F

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln 2 Min.

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof 11 Min.

Provisionshinweis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Beschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus ist ein charmantes, um die Jahrhundertwende (ca. 1900) erbautes Gebäude, das durch seinen klassischen Stil und seine gepflegte Erscheinung besticht. Es umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten, die sich auf drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss verteilen und derzeit vollständig vermietet sind. Das Treppenhaus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand, was den positiven Gesamteindruck des Hauses unterstreicht.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit einer Gesamtfläche von etwa 87 Quadratmetern. Die linke Wohnung misst ca. 37 Quadratmeter, die rechte Wohnung ca. 53 Quadratmeter.

Das erste Obergeschoss beherbergt ebenfalls zwei Wohnungen: Die linke Wohnung misst ca. 44 Quadratmeter, die rechte Wohnung ca. 45 Quadratmeter. Beide Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich aktuell eine Wohneinheit. Diese Einheit entstand durch die Zusammenlegung zweier früherer Wohnungen und bietet somit ein besonders großzügiges und individuelles Wohnambiente, mit einer Gesamtfläche von etwa 88 Quadratmetern.

Das ausgebaute Dachgeschoss wird von einer großzügigen Wohnung mit ca. 56 Quadratmetern Wohnfläche eingenommen. Die Erdgeschosswohnung steht ab dem 01. März 2026 für eine Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Der Keller des Hauses ist derzeit leerstehend und nicht vermietet. Die gesamte Kellerfläche beträgt etwa 80 Quadratmeter und kann ebenfalls vermietet werden.

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit sechs Garagen, so dass ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner vorhanden sind. Ein kleiner Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Möglichkeiten

zur Freizeitgestaltung im Grünen. Der Hof des Hauses ist durch ein abschließbares Eingangstor gesichert.

Insgesamt stellt das Gebäude eine solide Kapitalanlage mit Potenzial für zukünftige Mietsteigerungen dar.

Lage

Im unmittelbaren Umkreis von weniger als drei Kilometern sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Dazu zählen zwei Kindergärten sowie weitere Betreuungseinrichtungen. Die Grundschule Holzhausen ist in sieben Minuten zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Restaurants und Cafés sind im Gebiet vertreten.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Bahnhof Leipzig-Holzhausen liegt in 2 Gehminuten Entfernung, von wo aus der Hauptbahnhof in nur 11 Minuten per Zug erreichbar ist

Anbindung

- Auto: Die Innenstadt ist über die Holzhäuser Straße gut angebunden.
- ÖPNV: Regelmäßige Verbindungen per Bus und Bahn ins Zentrum (z. B. Linie 74 oder RB113)
- Fußweg: Kurze Distanzen zu Schulen, Kitas und Nahversorgung.

Sonstiges

Für eine kostenfreie Finanzierungsberatung empfehlen wir unsere Partnerfirma BaugeldBoerse GmbH & Co KG, welche als Finanzierungsmakler über viele Jahre umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienfinanzierung hat.

Kontakt:

Tel.: (030) 40 50 89 80

E-Mail: info@baugeldboerse.de

Web: <https://www.baugeldboerse.de/>

Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. 5,95 % Käufer-Provision vom Kaufpreis inkl. 19 % USt., verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, komplette Wohnanschrift, Telefonnummer und Mailadresse) bearbeiten können.

Wir bitten Sie bei einer möglichen ersten Außenbesichtigung sehr diskret vorzugehen und die Privatsphäre der Eigentümer und der Nachbarn zu achten. Einen Besichtigungstermin vereinbaren wir gerne mit Ihnen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und dienen als Erstinformation. Rechtsgrundlage ist der notarielle Kaufvertrag. Irrtümer und der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die im Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer bzw. Dritten und Eurohome Beteiligungs GmbH übernimmt hierfür keine Haftung. Eine Weitergabe des Exposés und der darin enthaltenen Informationen Bedarf unserer Zustimmung.

Ein Energieausweis liegt vor.



Straßenansicht



Hofansicht



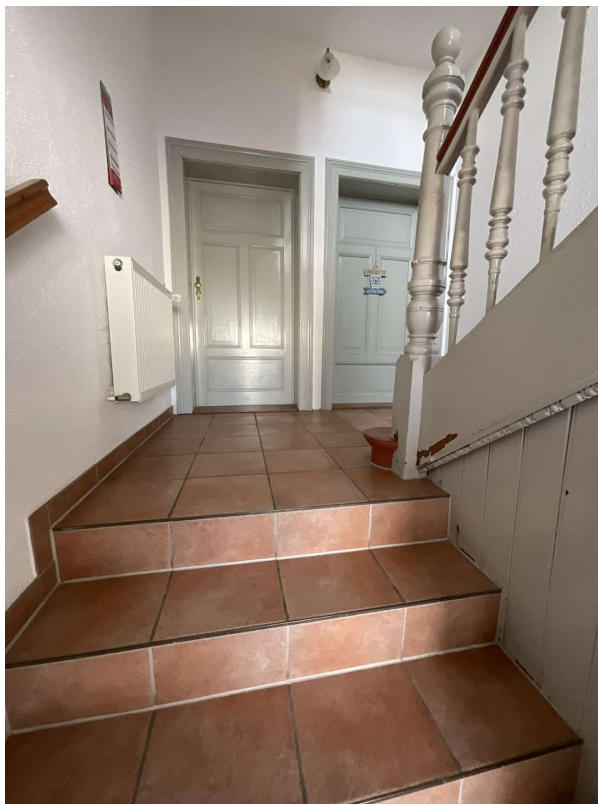
Garagen



Garage



Treppenhaus



Treppenhaus



Hofansicht mit Garagen

Ihre Ansprechpartnerin

Anete Martel

Eurohome Beteiligungs GmbH

Prenzlauer Promenade 42

13089 Berlin

Telefon: 030 40 50 89 78

E-Mail: anete.martel@ehb-gmbh.eu