

**2-Raum Wg. im Neubau der 90iger, franz. Blk., offene Küche, TGSPL, JNKM
4.500,- Euro mit Potential.**



Stötteritzer Straße 81, 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

Details

externe Objnr	RA-St81_WE26	Straße	Stötteritzer Straße
Betreuer	René Anscheit	Hausnummer	81
Objektart	Wohnung	PLZ	04317
Objekttyp	Etagenwohnung	Ort	Leipzig
Nutzungsart	Wohnen		/ Reudnitz-Thonberg
Vermarktungsart	Kauf	Land	Deutschland

Bundesland	Sachsen	Warmwasser enthalten	Ja
Etage	3	Baujahr lt.	1995
Kaufpreis	145.000 €	Energieausweis	
Kaufpreis pro qm	2.696 €	wesentlicher	Gas
Stellplatzkaufpreis	7.500 €	Energieträger	
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	375 €	Heizungsart	Zentralheizung
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	440 €	Befeuerung	Gas
Hausgeld	282,50 €	Stellplatzart	Tiefgarage, Duplex
Provisionspflichtig	Ja	Boden	Laminat
Käuferprovision (Aussen)	2,975	Bad	Wanne
Wohnfläche	51 m ²	Fahrstuhl	Personenaufzug
Anzahl Zimmer	2	Küche	offene Küche
Anzahl Balkone	1	Balkon	Ja
Gesamtfläche	51 m ²	Abstellraum	Ja
Anzahl Schlafzimmer	1	Kellerraum	Ja
Anzahl Stellplätze	1	Fahrradraum	Ja
MEA	24/1.000	Wasch/Trockenraum	Ja
Baujahr	1995	Kabel Sat TV	Ja
Zustand	Gepflegt	Gartennutzung	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Ausrichtung	Süd
Endenergieverbrauch	94,3 kWh/(m ² a)	Balkon/Terrasse	
Energieausweis gültig bis	11.11.2029	Vermietet	Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Raum-Wohnung in Leipzig, Reudnitz-Thonberg, mit französischem Balkon und offener Küche, im 3 OG eines Neubaus der 90iger. Die Wohnung verfügt über ein innenliegendes Bad mit Wanne und eine praktische Nische im Flur, welche als Garderobe und Abstellbereich genutzt werden kann.

Das Wohn- und Geschäftshaus (bestehend aus 30 Wohnungen und 3 vermieteten Ladengeschäften) verfügt über einen Fahrstuhl, eine Tiefgarage sowie rückseitig über einen parkähnlichen Grünbereich und befindet sich im Allgemeinen im baulich gepflegtem, wie auch sehr gut verwalteten Zustand.

Die Wohnung ist seit November 2020 vermietet und erwirtschaftet bei 7,28 Euro/qm aktuell eine JNKM von 4.500,- Euro. Dazu kommt der Tiefgaragenstellplatz (Duplex-Parker), welcher aktuell nicht vermietet ist.

Wirtschaftliche Situation;

KM Wohnung: 375 Euro (7,28 Euro/qm)

BKVz.: 115,- Euro

WM-Gesamt: 490,- Euro

HG: 282,50 Euro (inkl. 5,- Euro für den TGSP)

Die Sollmiete für den TGSPL beträgt 65,- Euro, womit die Immobilie eine JNKM von 5.280,- Euro erwirtschaften kann.

Die im Wirtschaftsplan nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf rd. 79,20 Euro. Diese enthalten eine anteilige Ansparung in die Rücklage in Höhe von 30 Euro/Monat. Der Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt nach Hausgeldabrechnungen 2025 rd. 60.324,- Euro. Die laufende Ansparung der WEG beträgt insgesamt 15.000,- Euro/Jahr. Zudem sind im Hausgeld für laufende Instandhaltungsmaßnahmen 10.000,- Euro/Jahr berücksichtigt.

Das zu veräußernde Miteigentumsanteil beträgt 23/1.000 für die ETW und 1/1.000 für den TGSPL

Der Verkaufspreis beträgt inklusive TGSPL: VB 145.000,- Euro!

Lage

Reudnitz-Thonberg ist mit seiner sehr guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie zu den Unikliniken ein attraktiver und überaus beliebter Stadtteil. Alle Einkaufseinrichtungen für den tgl. Bedarf sowie S-Bahn-, und Straßenbahnanschluss liegen quasi vor der Haustür.

Das naheliegende Völkerschlachtdenkmal lädt mit seinen weitläufigen Parkanlagen zu Freizeitaktivitäten oder zum Entspannen im Grünen ein.

Der Stadtteil ist geprägt durch seine umfangreich sanierten Altbauquartiere und einem attraktiven Branchenmix des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Der Stadtteil ist mittels S- und Straßenbahn sowie Buslinien sehr gut an das Leipziger Zentrum angeschlossen.

Die Wohnung befindet sich im "10-Minuten Radius" vom HZL und von den Uni-Kliniken.

Ausstattung Beschreibung

- Fahrstuhl
- Barrierefrei
- offene Küche
- kl. frz. Balkon
- praktische Abstellnische im Flur
- Jalousien an allen Fenstern
- Laminat
- Bad, innenliegend mit Wanne
- WaMa im Bad
- begrünter Parkähnlicher Innenhof
- TGSPL

Sonstige Angaben

Die Bilder zeigen den Wohnungszustand vor der aktuellen Vermietung und dienen rein der Illustration. Aktuelle Bilder aus der Wohnung stehen aus Rücksichtnahme der Privatsphäre der Mieter nicht zur Verfügung.

Auf Wunsch stehen wir Ihnen gern persönlich mit weiteren Informationen zum Objekt und Eigentümer zur Verfügung. Bitte geben Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift nebst Tel.-Nr.) bekannt.

Die zu zahlende Maklerprovision beträgt für den/die Käufer/in 2,975 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit rechtswirksamen zustande gekommenen des Kaufvertrag.

Angebote werden nur mit Finanzierungsnachweis und vollständigen Kontaktdaten entgegengenommen.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Unsere unabhängigen FINANZIERUNGSEXPERTEN unterbreiten Ihnen gern ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. So können wir einen günstigen Zinssatz sowie eine schnelle Angebotserarbeitung garantieren.

Haftungsausschluss;

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, welche von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird durch uns als Maklerfirma nicht übernommen.

Sie haben eine Immobilie, die Sie vermieten oder verkaufen möchten? Gern stehen wir Ihnen mit unserer Dienstleistung zur Verfügung. - Rufen Sie einfach an! Tel. 0341-904 79 71.

Ihre Immobilienmakler in Leipzig und Umgebung.

Rechtshinweis

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

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 unserem 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 oder -vermietung ist nicht ausgeschlossen.



offener Wohn-, Essbereich



Wohnbereich



Balkonfenster



Schlafzimmer



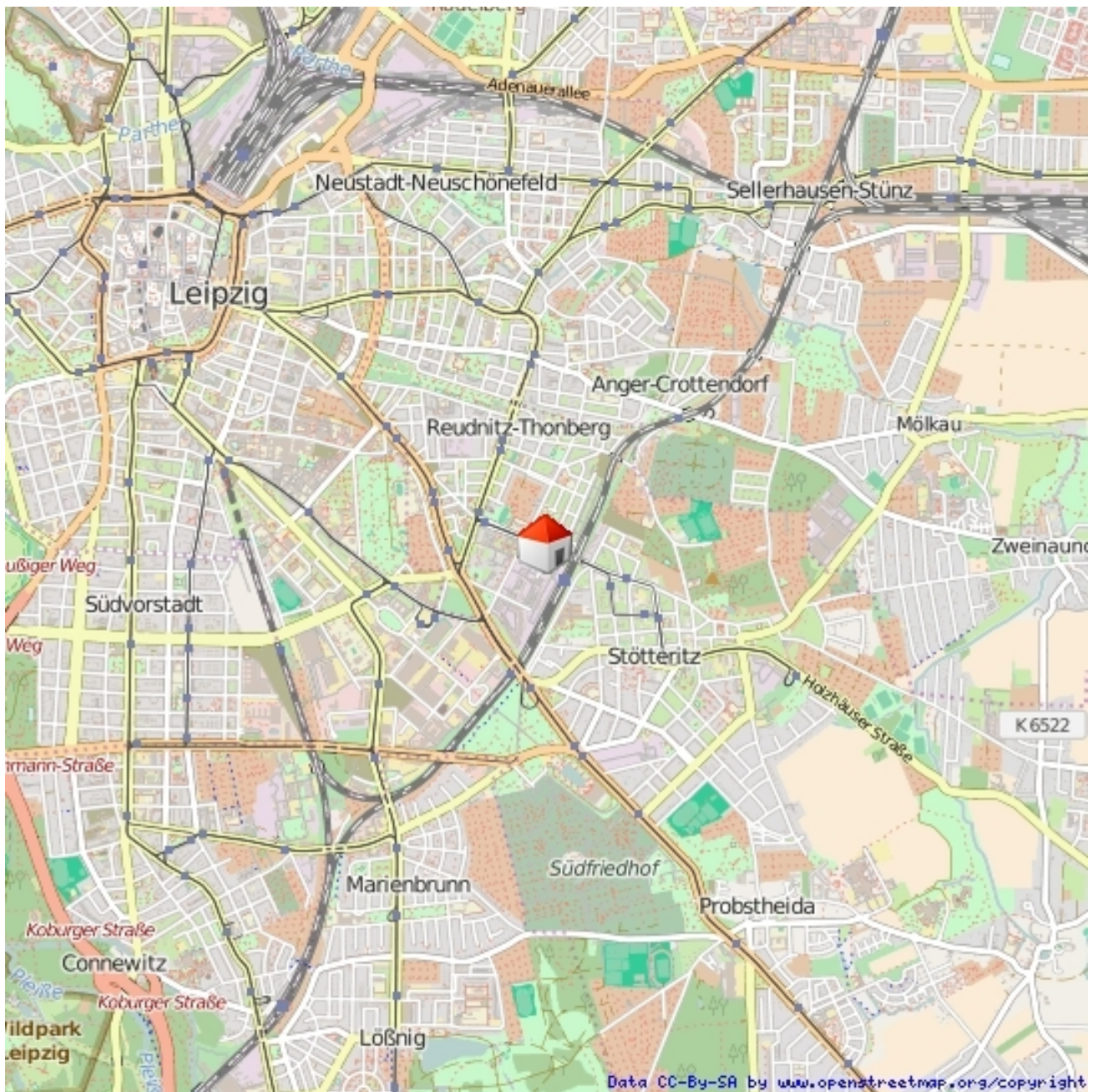
Grünanlage hinter dem Haus



begrünter Innenhof



Grundriss



Stadtlage



Mikrolage