

**+++Eigennutzung möglich+++ helle 2 Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon im 2. OG, san. Altbau+++**



04277 Leipzig / Connewitz

## Details

externe Objnr	IT-ETW-W807	Bundesland	Sachsen
Betreuer	Ivonne Tews	Etage	2
Objektart	Wohnung	Kaufpreis	160.000 €
Objekttyp	Etagenwohnung	Kaufpreis pro qm	2.568,22 €
Nutzungsart	Wohnen	mtl. Mieteinnahmen (Ist)	439 €
Vermarktungsart	Kauf	mtl. Mieteinnahmen (Soll)	439 €
PLZ	04277	Hausgeld	238 €
Ort	Leipzig / Connewitz	Provisionspflichtig	Ja
Land	Deutschland		

Käuferprovision (Aussen)	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis	Warmwasser enthalten	Ja
Verkäuferprovision (Innen)	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis	wesentlicher Energieträger	Gas
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Zimmer	2	Befuerung	Gas
Anzahl Balkone	1	Etagenzahl	5
Gesamtfläche	62 m <sup>2</sup>	Boden	Fliesen, Parkett
Anzahl Schlafzimmer	1	Bad	Fenster, Wanne
Anzahl Badezimmer	1	Fahrstuhl	Lastenfahrstuhl
Grundstücksgröße	590 m <sup>2</sup>	Balkon	Ja
MEA	55,22/1000	Balkon/Terrasse	Ja
Baujahr	1900	Kellerraum	Ja
Jahr der letzten Modernisierung	1998	Kabel Sat TV	Ja
Zustand	Saniert	Ausrichtung	Süd
Energieausweis	Wegen Denkmalschutz besteht keine Pflicht	Balkon/Terrasse	
		Unterkellert	Ja
		Verfügbar ab (Text)	01.12.2025
		Denkmalgeschützt	Ja

## Beschreibung

Das Grundstück besteht aus einem Vorder- und einem Rückgebäude mit insgesamt 19 Wohneinheiten. Die um 1900 errichteten Gebäude wurden Ende der 90iger Jahre umfangreich und detailgetreu kernsaniert.

Die zum Kauf angebotene 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 2. Obergeschoss des Vorderhauses und bietet einen weitläufigen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung ist seit 2017 zu einer Kaltmiete von 439,00 € zzgl. 125,00 € Nebenkosten vermietet. Die Mieter haben die Wohnung zum 30.11.2025 gekündigt.

Jeder Wohnung ist eine Kellerbox zugeordnet. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ein Lastenaufzug, der Einkäufe befördern kann, befindet sich ebenfalls im Vorderhaus.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtgebiet Connewitz und ist südlich vom Leipziger Stadtzentrum gelegen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Connewitz zeichnet sich vor allem durch seine Gründerzeitbebauung sowie auch durch die Nähe zur Innensatdt und zum Leipziger Neuseenland aus. Sowohl Naturnähe wie auch die reichhaltige Erlebnis- und Szene-Kultur haben das Viertel zu einer der beliebtesten Wohnlagen Leipzigs gemacht.

## Ausstattung Beschreibung

- 2 Wohnräume
- Balkon (Südseite)
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Bodenbelag: Echtholzparkett, Fliesen
- Gaszentralheizung
- Lastenaufzug
- Kellerbox

Bei Interesse erhalten Sie gern weitere Informationen.

## Sonstige Angaben

Jeder LEIPZIG|estate - Makler ist ein eigenständiges Unternehmen und für den Inhalt der Anzeige selbst verantwortlich.

Die zu zahlende Maklerprovision beträgt für den Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis, verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass nur vollständige, schriftliche Anfragen mit Namen, Anschrift und Telefonnummer durch uns beantwortet werden können.

Wir sind vom Gesetzgeber gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, von jedem Kunden mit dem wir einen Besichtigungstermin an einer von uns zum Kauf angebotenen Immobilie vereinbaren, die persönlichen Daten des Kunden zu erfassen und zu speichern.

LEIPZIG|estate Ihre Immobilienexperten

## 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.



Fassade



Rückansicht



Wohnen



Schlafen



Küche



Balkon





Bad2



Flur



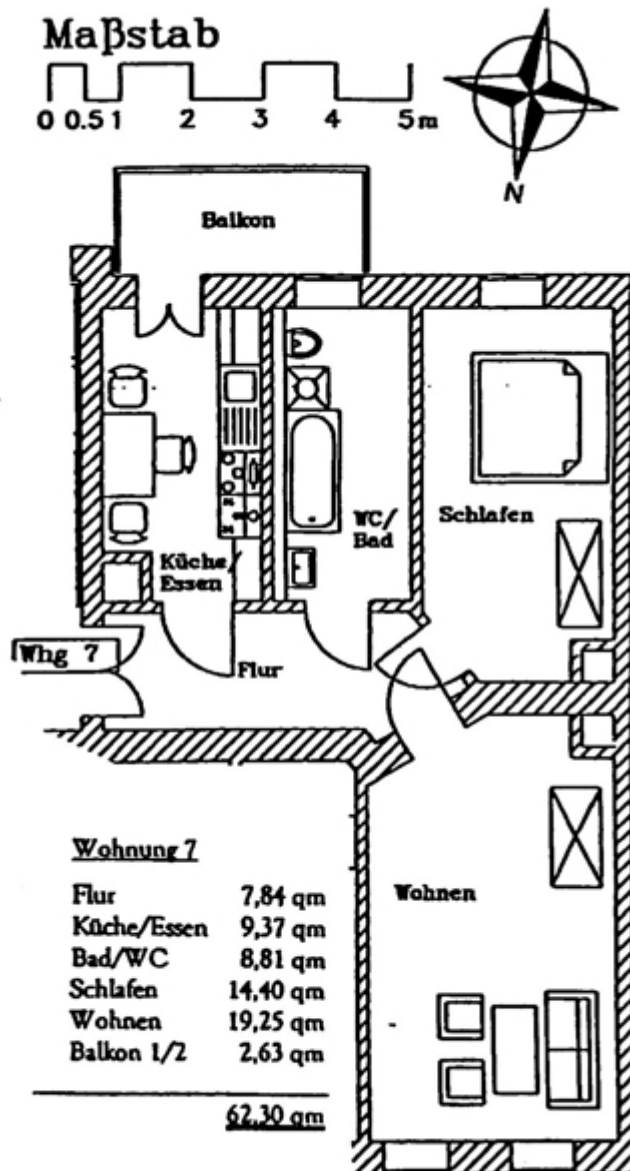
Treppenhaus



WE Eingang 1 OG links

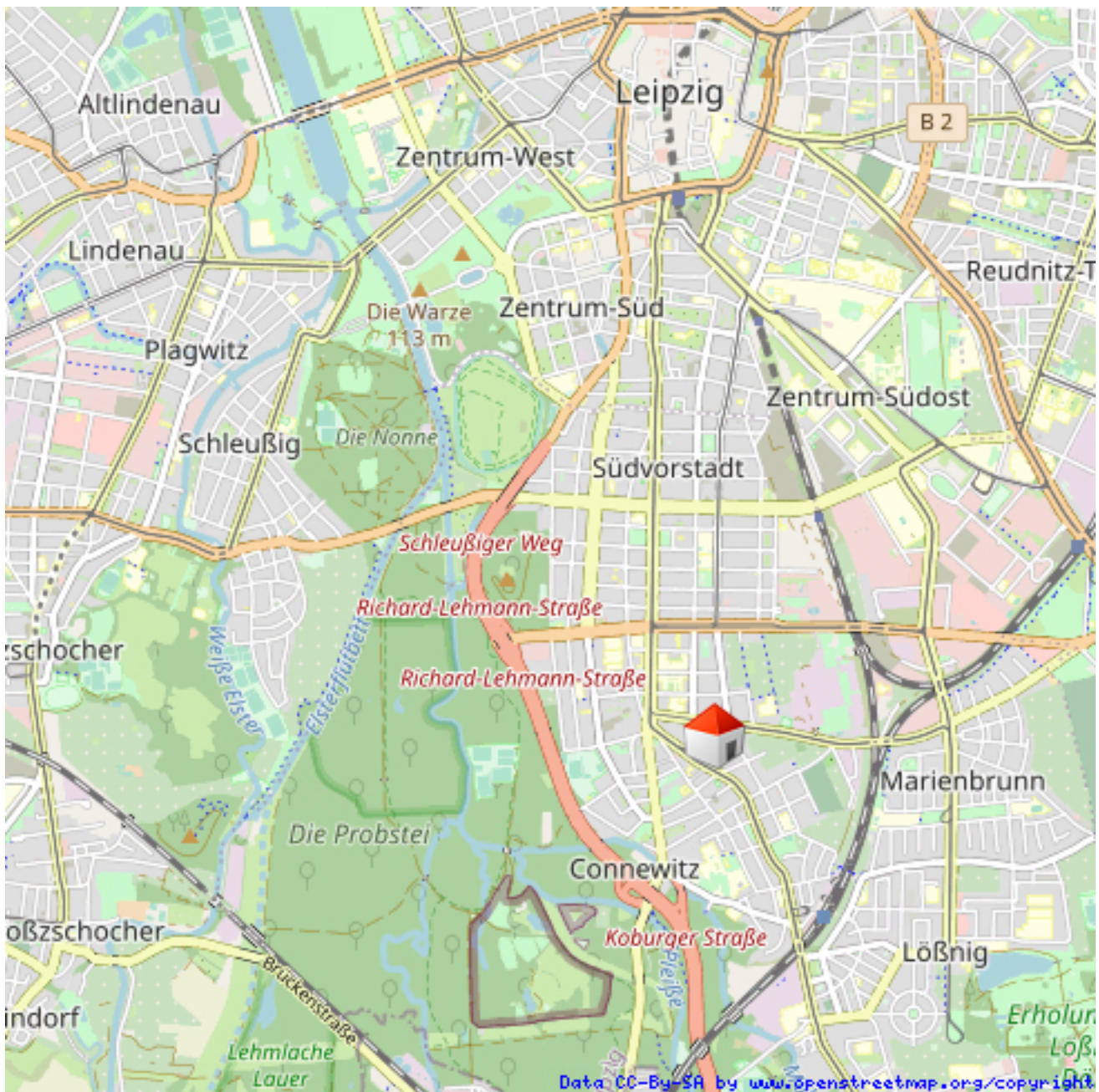


Straßenansicht



Grundriss WE 07 mit Maßangaben





Lageplan