

**2 Zimmer, gr. Südbalkon, Bad mit Wanne u. Fenster, JNKM 4.998,- EUR bei 6,19 /m<sup>2</sup> (+ Miet-Potential)**



William-Zipperer-Straße 115, 04177 Leipzig

## Details

externe Objnr	RA-4142	Straße	William-Zipperer-Straße
Betreuer	René Anscheit		
Objektart	Wohnung	Hausnummer	115
Objekttyp	Etagenwohnung	PLZ	04177
Nutzungsart	Wohnen	Ort	Leipzig
Vermarktungsart	Kauf	Land	Deutschland

Bundesland	Sachsen	Heizungsart	Zentralheizung
Etage	1	Befeuerung	Gas
Kaufpreis	167.500 €	Boden	Laminat
Kaufpreis pro qm	2.489,97 €	Bad	Wanne
Provisionspflichtig	Ja	Balkon	Ja
Käuferprovision (Aussen)	2,975	Balkon/Terrasse	Ja
Verkäuferprovision (Innen)	2,975	Abstellraum	Ja
Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>	Kellerraum	Ja
Nutzfläche	7 m <sup>2</sup>	Fahrradraum	Ja
Anzahl Zimmer	2	Kabel Sat TV	Ja
Gesamtfläche	67 m <sup>2</sup>	WG geeignet	Ja
MEA	915/10.000	Gartennutzung	Ja
Baujahr	1908	Ausrichtung	Süd
Jahr der letzten Modernisierung	2010	Balkon/Terrasse	
Zustand	Gepflegt	Unterkellert	Ja
Energieausweis	Wegen Denkmalschutz besteht keine Pflicht	Verfügbar ab (Text)	sofort
wesentlicher Energieträger	Gas	Vermietet	Ja
		Denkmalgeschützt	Ja
		Dist.Autobahn (km)	10 km
		Dist.Zentrum (km)	4 km

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene ca. 67,5 qm große 2-Zi-ETW, in einem 2010 unter Denkmal-Richtlinien kernsaniertem Mehrfamilienhaus der Gründerzeit, Bj. 1908.

Der Wohnung ist seit Oktober 2016 vermietet. Die letzte Mietanpassung fand zum 01.01.2025 statt. Die hinterlegte Kautions beträgt 945,- Euro

Wirtschaftliche Situation;  
 Kalt-Miete Wg.: 416,55 Euro (6,19 €/qm)  
 Betriebskst.-Vz.: 176, – Euro  
 Warmmiete: 592,55 Euro  
 Hausgeld: 318,13 Euro\*  
 Aktuelle EÜ: 274,42 Euro (3.293,04 Euro p.A.)

Nach dem Leipziger Mietspiegel wäre die Wohnung bereits jetzt für 7,13 Euro/m<sup>2</sup> (481,27 Euro) vermietbar. Sofern das Mietverhältnis weiter bestehen bleibt, ist eine Anpassung der Miete unter Berücksichtigung der hiesigen Kappungsgrenze von 15%, 2028 auf 479,03 Euro (5.748,39 p.A.) möglich, womit die Wohnung über ein entsprechendes Mietpreispotential verfügt. - in 3 Jahren + 15%.

\*darin geplant, nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten iHv. rd. 53,- Euro, zzgl. anteilige Zuführung in die RL iHv. 38,18 Euro, gesamt damit rd. 91,- Euro.

Die WEG besteht aus 13 Wohneinheiten. Der angebotene MEA beträgt 915/10.000 ist damit recht überschaubar.

Die jährliche Zuführung in die Rücklage beträgt insgesamt 5.000,- Euro. Aktuell sind rd. 29.000,- Euro in der Rücklage angelegt.

## Lage

Altindenu - dieser Ortsteil ist besonders beliebt, weil er in unmittelbarer Nähe zum Leipziger Grüngürtel liegt, der sich entlang der Weißen Elster und der Luppe erstreckt. Ideal für Spaziergänger, Jogger, Fahrradfahrer! Trotz dieser naturnahen Lage sind die Anbindung an die Innenstadt und an die Autobahn optimal.

Rund um die William-Zipperer-Straße finden sich Geschäfte für Einkäufe des täglichen Bedarfs sowie eine Schule u. Kita.

## Ausstattung Beschreibung

- großer Balkon
- gr. Küche
- Laminat
- Bad mit Wanne u. Fenster
- Abstellraum auf halber Treppe
- Keller

## Sonstige Angaben

Alle Angaben zum Objekt und zum Mietpreis sowie Größen der Wohnungen beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewährleistung.

## 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.



Titelbild



Flur



RIMG4193



Küche



Balkon mit ca. 8,5 m<sup>2</sup>!



Bad





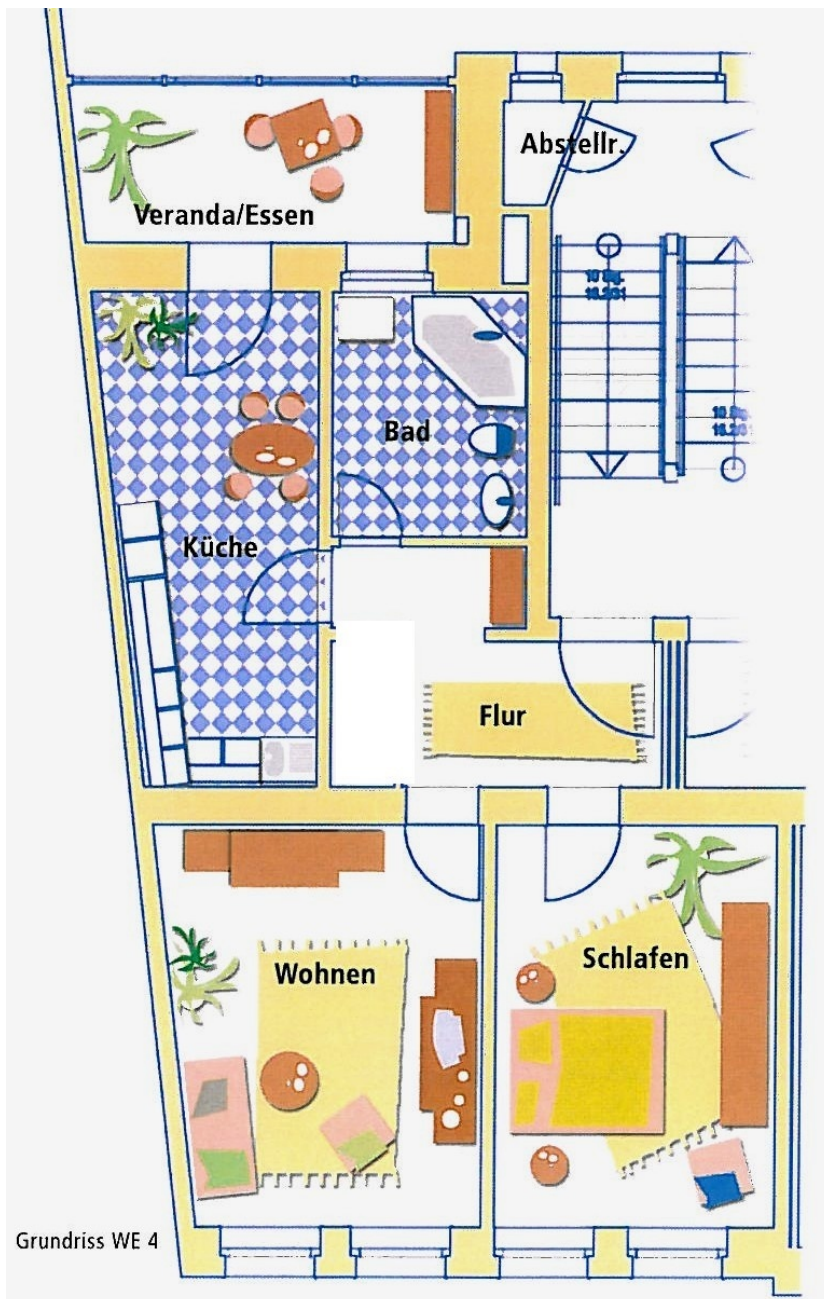
Wohnzimmer



Schlafzimmer

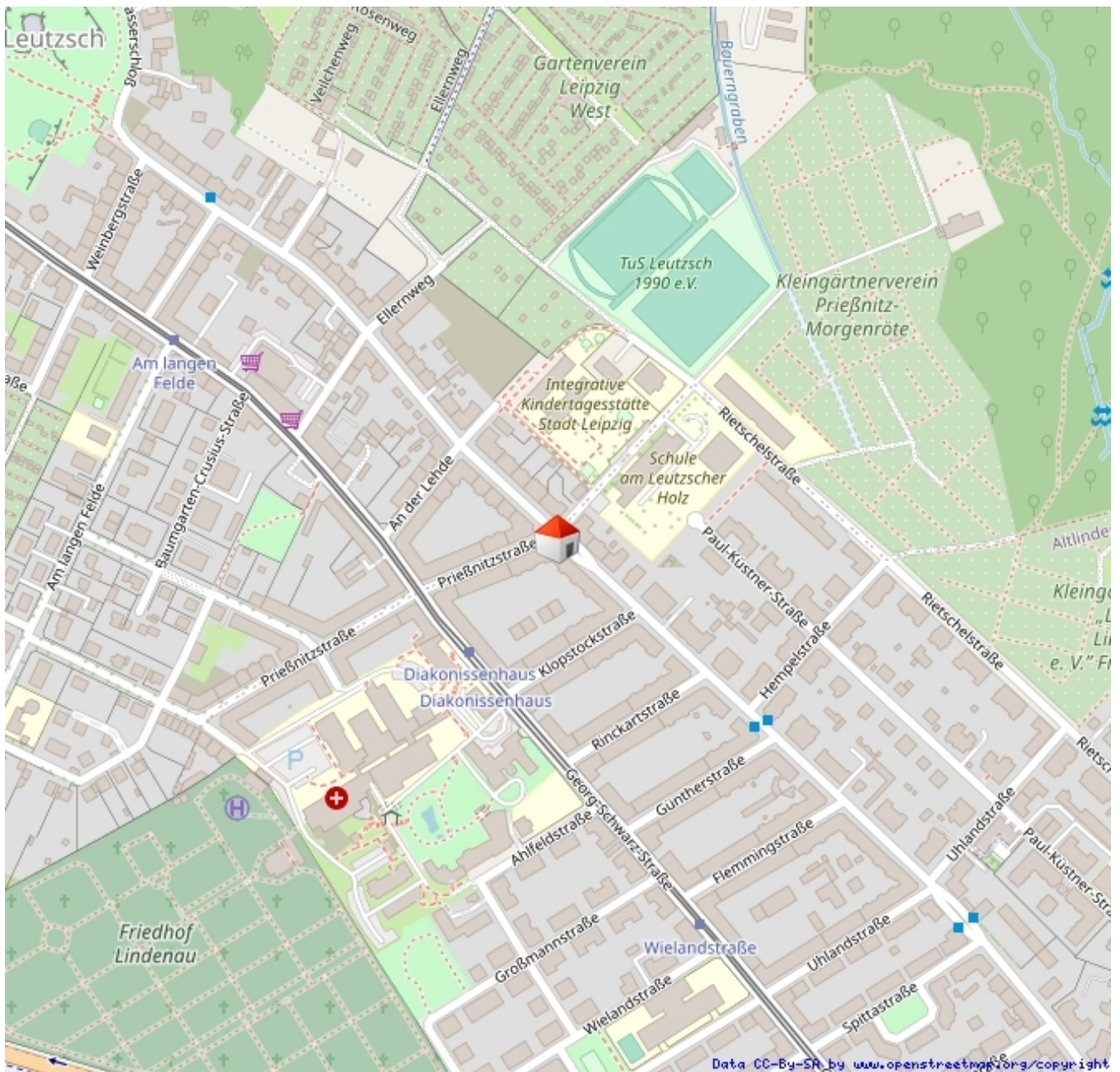


Hofzugang



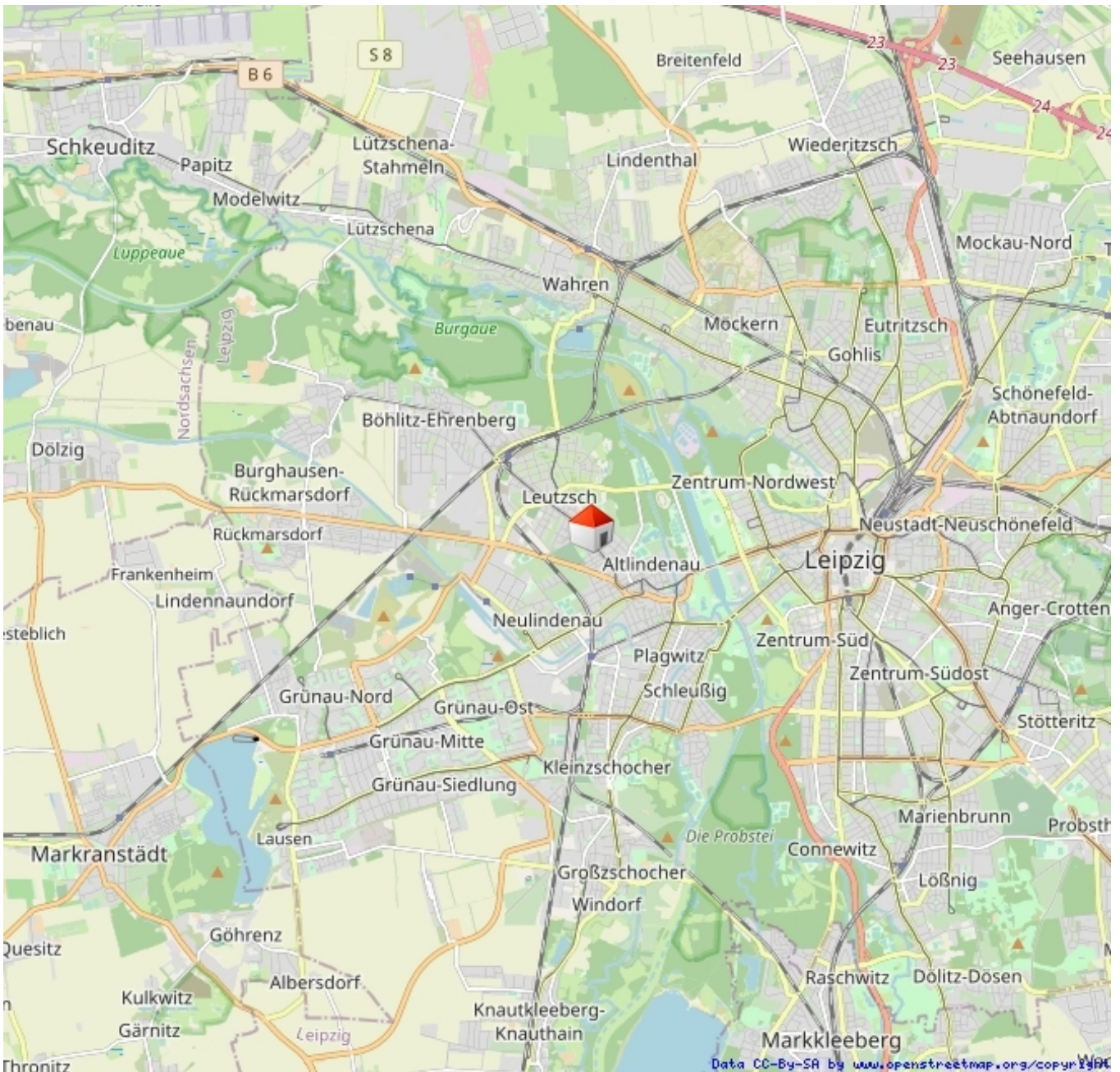
Grundriss, WE 4, 1.OG rechts





Mikrolage





## Stadtlage