

2 Zimmer, gr. Südbalkon, Bad mit Wanne u. Fenster, JNKM 4.998,- EUR bei 6,19 /m² (+ Miet-Potential)



William-Zipperer-Straße 115, 04177 Leipzig

Details

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

Ihr Ansprechpartner

Firma Ivonne Tews

LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR

Waldstraße 55

04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de

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	2,975	Abstellraum	Ja
(Innen)		Kellerraum	Ja
Wohnfläche	67 m ²	Fahrradraum	Ja
Nutzfläche	7 m ²	Kabel Sat TV	Ja
Anzahl Zimmer	2	WG geeignet	Ja
Gesamtfläche	67 m ²	Gartennutzung	Ja
MEA	915/10.000	Ausrichtung	Süd
Baujahr	1908	Balkon/Terrasse	
Jahr der letzten	2010	Unterkellert	Ja
Modernisierung		Verfügbar ab (Text)	sofort
Zustand	Gepflegt	Vermietet	Ja
Energieausweis	Wegen Denkmalschutz besteht keine Pflicht	Denkmalgeschützt	Ja
wesentlicher	Gas	Dist.Autobahn (km)	10 km
Energieträger		Dist.Zentrum (km)	4 km

Beschreibung

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

Der Wohnung ist seit Oktober 2016 vermietet. Die letzte Mietanpassung fand zum 01.01.2025 statt. Die hinterlegte Kaution 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/m² (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

Altlindenau - dieser Ortsteil ist besonders beliebt, weil er in unmittelbarere 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 zuführen. Bei Zu widerhandlung 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 m²!



Bad



Wohnzimmer



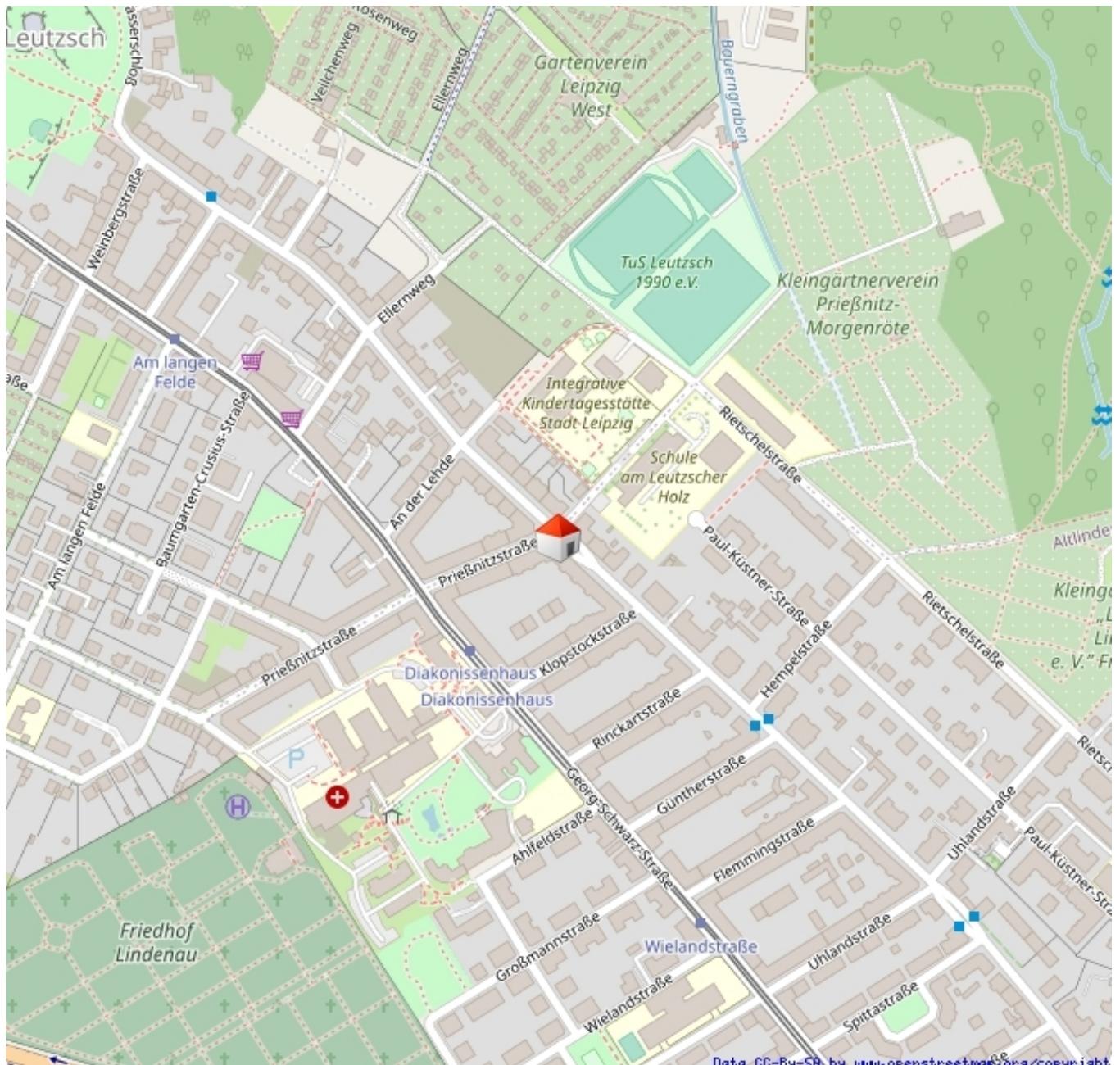
Schlafzimmer



Hofzugang



Grundriss, WE 4, 1.OG rechts



Mikrolage

