2-Zi.-EG-Wg. mit 20m² Terrasse (!), gr. Bad mit Wanne, Dusche und Fenster, im 2014 kernsan. MFH.

Prager Straße 307, 04289 Leipzig / Probstheida

Details

externe Objnr	RA-PS307_ETW01	Straße	Prager Straße
Betreuer	René Anscheit	Hausnummer	307
Objektart	Wohnung	PLZ	04289
Objekttyp	Hochparterre	Ort	Leipzig / Probstheida
Nutzungsart	Wohnen	Land	Deutschland
Vermarktungsart	Kauf	Bundesland	Sachsen

Ihr Ansprechpartner
Firma Ivonne Tews
LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR
Waldstraße 55
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de

Etage	EG
Kaufpreis	157.500 €
Kaufpreis pro qm	2.469 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	368 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	423,20 €
Hausgeld	380 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Provisionsfrei	Ja
Wohnfläche	64 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Balkone	1
Gesamtfläche	64 m^2
Anzahl Badezimmer	1
MEA	529/10.000
Baujahr	1930
Jahr der letzten Modernisierung	2014
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Wegen Denkmalschutz besteht keine Pflicht
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Etagenzahl	2
Boden	Laminat
Bad	Fenster, Dusche, Wanne, Dusche und Wanne
Terrasse	Ja
Kellerraum	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Nordost
Unterkellert	Ja
Vermietet	Ja
Denkmalgeschützt	Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer- Eigentumswohnung mit 20m^2 (!) Terrasse, in Hochparterre, eines 2014 unter Denkmalschutzanforderungen kernsanierten Mehrfamilienhauses aus den 1930er Jahren.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 63,8 m^2 und ist mit einem überaus großzügigen Tageslichtbad, mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine elektrische Fußbodenheizung sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Die riesige Terrasse, in Nord-Ost-Ausrichtung, verfügt über eine Treppe zum begründen Hinterhof und sorgt in den Sommermonaten für einen erweiterten Wohnwert.

Die Wohnung ist seit 01.04.2023 für eine Kaltmiete von 368,- Euro (5,77 Euro/m^2) vermietet und bietet ein sehr großes Steigerungspotential. Durch die Terrasse kann hier der obere Spannwert des leipziger Mietspiegels angesetzt werden, welcher für die Wohnung aktuell schon eine erzielbare Kaltmiete von 8,45 Euro/m^2 ausweist. Die aktuelle Warmmiete beträgt 652,- Euro.

Gepflegte Wohnanlage – neue WEG-Struktur:

Die aus insgesamt 4 Häusern und 16 Wohnungen bestehende Wohnanlage verfügt über einen großen, begrünten Innenhof und befindet sich in einem gepflegten baulichen und gut verwalteten Zustand. Aufgrund der Kernsanierung im Jahr 2014 besteht aktuell kein erkennbarer Instandhaltungsstau.

Die Wohnungen werden derzeit erstmals einzeln durch die bisherige Eigentümergesellschaft veräußert. In diesem Zusammenhang wird die Wohnungseigentümergemeinschaft organisatorisch neu eingerichtet. Wirtschaftsplan, Hausgeld und die weitere Verwaltung werden derzeit vorbereitet bzw. beschlossen.

Das voraussichtliche Hausgeld für die angebotene Wohnung wird nach derzeitiger Kalkulation bei ca. 380,- Euro monatlich liegen.

Für die neu entstehende WEG wird durch die Verkäufergesellschaft eine Erhaltungsrücklage von zunächst 10.000 Euro gebildet. Für die laufende Zuführung in die Rücklage ist ein Betrag von mindestens 11.000 Euro jährlich vorgesehen.

Der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 529/10.000.
Je Hauseingang befinden sich lediglich vier Wohnungen.

Der Erwerb der Wohnung ist für den Käufer PROVISIONSFREI!

Lage

Leipzig / Probstheida, Prager Straße 307.

Der am östlichen Stadtrand liegende Stadtteil, überzeugt mit seiner guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie gleichsam zum Anschluss zur BAB 38, wie auch einer hervorragenden Infrastruktur. So sind alle nötigen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen bedarfs fußläufig erreichbar.

Das Stadtzentrum ist komfortabel mittels Straßenbahn und Buslinien sehr gut erreichbar.

Für Freizeitaktivitäten im Freien laden u.A. nahe Parks, das Völkerschlachtdenkmal mit seiner weitläufigen Grünanlage ein.
Die Wohnung befindet sich im Übrigen im ”10-Minuten Radius” von den Uni-Kliniken sowie dem HZL entfernt.

Ausstattung Beschreibung

- 2 Zi. mit sehr großer Terrasse
- Laminat
- el. Fb.-Hz. im Bad
- gr. Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- WaMa-Anschluss im Bad
- Videosprechanlage
- Keller

Sonstige Angaben

Der Erwerb dieser Immobilie ist für den/die Käufer PROVISIONSFREI!

Die Bilder stammen aus einer 1:1 baugleichen Wohnung im Haus und dienen der Illustration. Auf Grund der derzeitigen Vermietung bitten wir hierfür um Verständnis.

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

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 beruhen auf Informationen der Eigentümer oder berechtigter Dritter. Wir haben diese nach besten Gewissen zusammengetragen und hier aufbereitet, können jedoch für deren Richtigkeit keine Gewährleistung übernehmen. Fehler bleiben vorbehalten.

Das Angebot ist freibleibend, einen Zwischenverkauf an Dritte behält sich der Auftraggeber vor.

Diese Immobilie steht unter Denkmalschutz. - Nach ENEV § 16 ist dieses Objekt von der Energieausweispflicht befreit!

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.

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

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf oder -vermietung ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Firma Ivonne Tews
LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR
Waldstraße 55
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de

Hausansicht

Treppenhaus

Flur

Wohnzimmer

Ihr Ansprechpartner
Firma Ivonne Tews
LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR
Waldstraße 55
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de

Schlafzimmer

Küche

Bad (Abildung aus baugleicher Wohnung)

Bad (Abildung aus baugleicher Wohnung)

Hau-Rückansicht

Grüner Hinterhof

Ihr Ansprechpartner
Firma Ivonne Tews
LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR
Waldstraße 55
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de

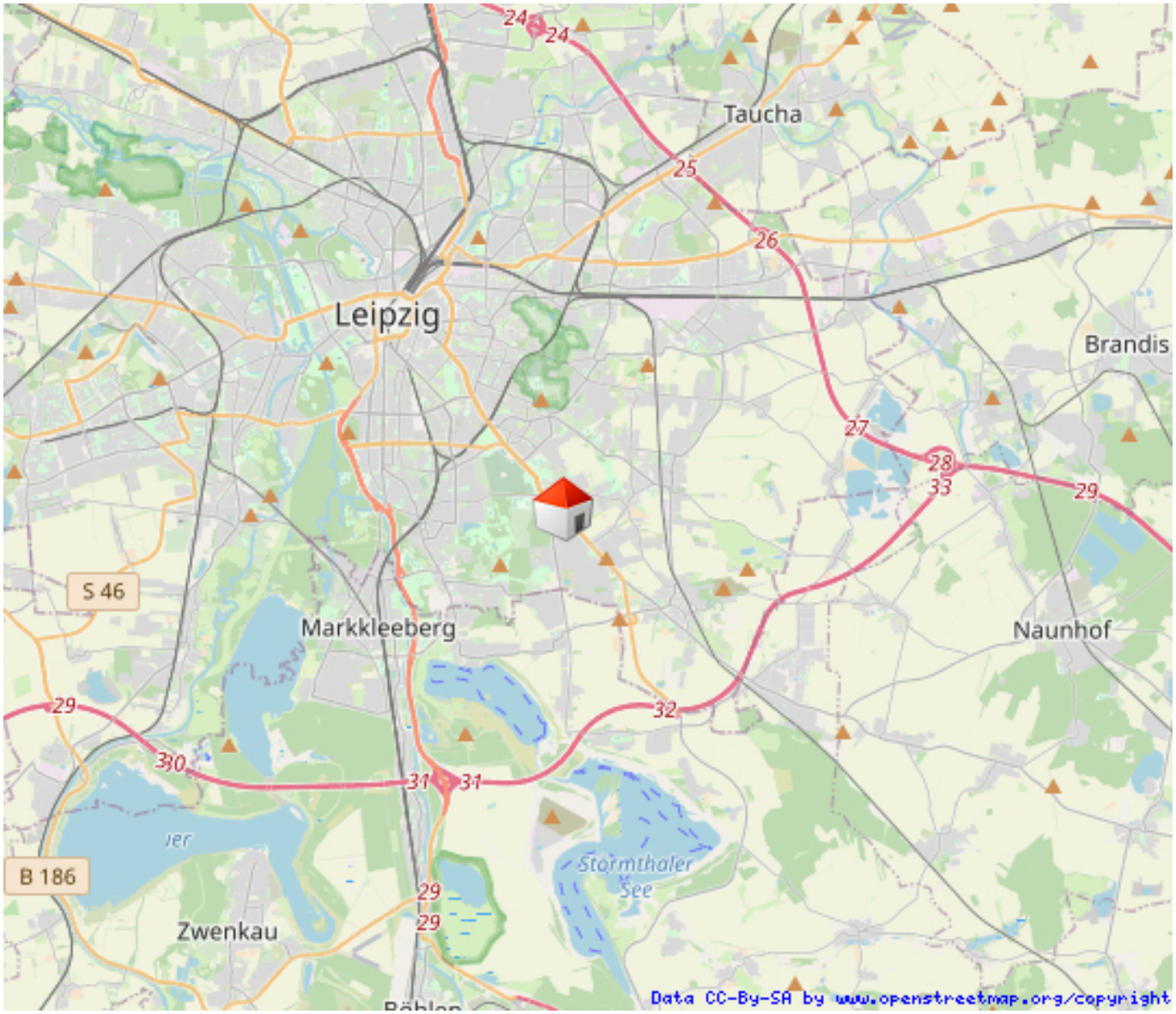
GR_WE01-Kennzeichnung Nasse Ecke

Mikrolage

Ihr Ansprechpartner
Firma Ivonne Tews
LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR
Waldstraße 55
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de



Stadtlage

Ihr Ansprechpartner
Firma Ivonne Tews
LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR
Waldstraße 55
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de