

Barrierefrei; 2-Zi., 2 Blk., EBK, Bad mit Dusche, Aufzug, MFH der 90iger, TGSPL, JNKM 8.100,- Euro



Stötteritzer Straße 81, 04317 Leipzig / Reudnitz-Thonberg

Details

externe Objnr	RA-St81_WE26 grWE	Ort	Leipzig
Betreuer	René Anscheit		/ Reudnitz-Thonberg
Objektart	Wohnung	Land	Deutschland
Objekttyp	Etagenwohnung	Bundesland	Sachsen
Nutzungsart	Wohnen	Etage	3
Vermarktungsart	Kauf	Kaufpreis	185.000 €
Straße	Stötteritzer Straße	Kaufpreis pro qm	2.335,53 €
Hausnummer	81	Stellplatzkaufpreis	7.500 €
PLZ	04317	mtl. Mieteinnahmen (Ist)	675 €

mtl. Mieteinnahmen (Soll)	740 €	wesentlicher	Gas
Hausgeld	276 €	Energieträger	
Provisionspflichtig	Ja	Heizungsart	Zentralheizung
Käuferprovision (Aussen)	2,975 %	Befeuerung	Gas
Verkäuferprovision	2,975 %	Etagenzahl	5
(Innen)		Stellplatzart	Duplex
Wohnfläche	76 m ²	Boden	Laminat
Anzahl Zimmer	2	Bad	Dusche
Anzahl Balkone	1	Fahrstuhl	Personenaufzug
Gesamtfläche	76 m ²	Küche	Einbauküche
Anzahl Schlafzimmer	1	Balkon	Ja
MEA	24/1.000	Balkon/Terrasse	Ja
Baujahr	1995	Abstellraum	Ja
Zustand	Gepflegt	Kellerraum	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Fahrradraum	Ja
Endenergieverbrauch	94,3 kWh/(m ² a)	Wasch/Trockenraum	Ja
Energieausweis gültig bis	11.11.2029	Kabel Sat TV	Ja
Warmwasser enthalten	Ja	Gartennutzung	Ja
Baujahr lt.	1995	Ausrichtung	Nord, Süd
Energieausweis		Balkon/Terrasse	
		Verfügbar ab (Text)	sofort
		Vermietet	Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 2-Raum-Wohnung in Leipzig, Stadtteil Reudnitz-Thonberg, mit 2 (!) Balkon, innenliegenden Bad mit Dusche, gr. Wohnzimmer, separater Küche mit Einbauküche, im 3 OG eines Neubaus der 90iger. Die Wohnung ist barrierefrei und ist ab dem Hauseingang stufenlos erreichbar. Eine praktische Nische im Flur, welche als Garderobe und Abstellbereich genutzt werden kann, ergänzt den großzügigen Wohnkomfort.

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 September 2023 vermietet und erwirtschaftet bei 8,88 Euro/qm aktuell eine JNKM von 8.100,- Euro. Dazu kommt der Tiefgaragenstellplatz (Duplex-Parker), welcher aktuell nicht vermietet ist.

Wirtschaftliche Situation;
 KM Wohnung: 675 Euro (8,88 Euro/qm)
 BKVz.: 200,- Euro
 WM-Gesamt: 875,- Euro

HG: 276,- Euro (inkl. 5,- Euro für den TGSPL)

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. 99,- Euro. Diese enthalten eine anteilige Ansparung in die Rücklage in Höhe von 41,25 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 33/1.000 für die Wohnung und 1/1.000 für den TGSPL.

Der Verkaufspreis beträgt inklusive TGSPL: VB 185.000, - 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
- 2 Balkone!
- EBK
- Abstellnische in Wohnung
- Jalousien an allen Fenstern
- Laminat
- Bad, innenliegend, mit gr. Dusche
- WaMa im Bad,
- begrünter Parkähnlicher Innenhof

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.



Hausansicht



Zugang Fahrstuhl



Flur/Garderobe



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Südbalkon



Wohnzimmer



Flur Richtung Küche und 2. Balkon



Zugang Küche



Einbauküche



Flur von Küche Ri. Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer vom Balkon aus



Bad



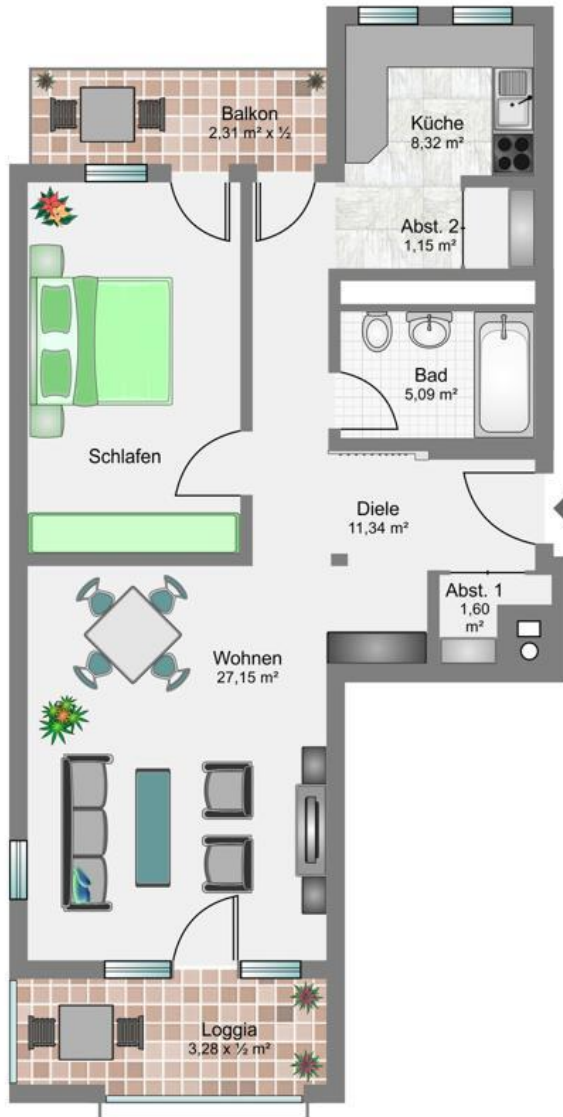
Nordbalkon zum begrünten Hof



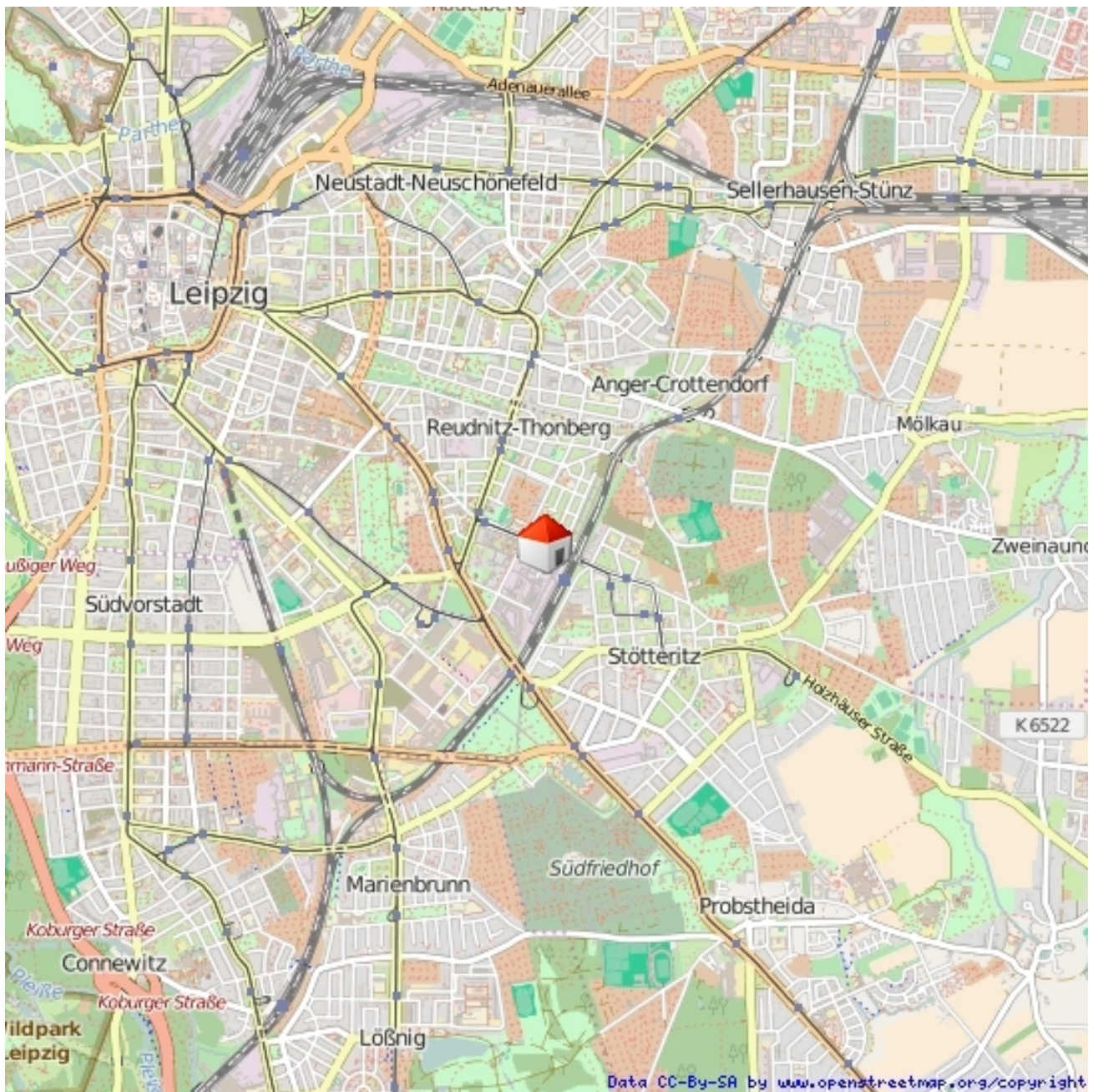
Grünanlage hinter dem Haus



begrünter Innenhof



Grundriss



Stadtlage



Mikrolage