

# EXPOSÉ

IN VORBEREITUNG + STÖTTERITZ + TOLLE 2 RAUM  
WOHNUNG MIT PARKETT + BALKON + RUHIGE WOHNLAGE



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 04299 Leipzig

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 68,61 m²

Hausgeld (ca.): 256,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 4

Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 155.000,-**

> Etagenwohnung  
> Leipzig  
> 2 Zimmer

> 68,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 19671



#### Objekteckdaten:

|                                          |                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Objektart                                | Etagenwohnung                                            |
| Adresse                                  | 04299 Leipzig - Stötteritz                               |
| Baujahr                                  | 1900                                                     |
| Zimmerzahl                               | 2                                                        |
| Wohnfläche (ca.)                         | 68,61 m <sup>2</sup>                                     |
| Kaufpreis                                | 155.000,- €                                              |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja                                                       |
| Hausgeld (ca.)                           | 256,- €                                                  |
| Etage                                    | 1                                                        |
| Anzahl Etagen                            | 4                                                        |
| Balkon                                   | ja                                                       |
| Wesentlicher Energieträger               | GAS                                                      |
| Energieausweis Baujahr                   | 1900                                                     |
| Unterkellert                             | ja                                                       |
| Denkmalgeschützt                         | ja                                                       |
| Objekt ist vermietet                     | ja                                                       |
| Schlafzimmer                             | 1                                                        |
| Badezimmer                               | 1                                                        |
| Bodenbelag                               | Parkett                                                  |
| Heizung                                  | Zentralheizung                                           |
| Befuerung                                | Gas                                                      |
| Haustiere                                | ja                                                       |
| Ausstattung                              | GEHOBEN                                                  |
| Zustand                                  | teil / vollrenoviert                                     |
| Provision für Käufer                     | Die Käufer-Maklerprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) |

#### Objektbeschreibung:

2 Raum Wohnung zum Kauf in Leipzig-Stötteritz:

Zum Verkauf steht eine schicke 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 68,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Leipzig-Stötteritz. Sie liegt in der 1. Etage eines viergeschossigen, denkmalgeschützten Altbaus. Das Haus wurde um 1900 errichtet und 1999 vollumfänglich saniert.

Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur. In den Wohnräumen liegt Parkett, im Flur Laminat. Küche und Bad sind gefliest. Ein Highlight ist der große Balkon mit Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört ein Keller. Das Haus hat einen Aufzug und einen schönen Innenhof. Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung ist seit 01/2025 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 600 EUR, im Jahr also 7.200 EUR. Bei einem Kaufpreis von 155.000 EUR ergibt das eine Bruttomietrendite von rund 4,6 %. Damit eignet sich die Wohnung gut als Kapitalanlage in einem gefragten Leipziger Stadtteil.

Das monatliche Hausgeld liegt bei EUR 256 und gliedert sich wie folgt:  
Umlegbare Kosten pro Monat: EUR 169,38  
Nicht umlegbare Kosten pro Monat: EUR 86,16 (darin EUR 42,24 Instandhaltungsrücklage enthalten)

Hinweis: Auf Grund des Verwalterwechsels ist derzeit noch keine Abrechnung für 2025 vorliegend, so dass auch der Wirtschaftsplan 2024 genutzt wird.

Weitere Details gern auf Anfrage.

#### Ausstattung:

2 Raum Wohnung in Leipzig Stötteritz, 1. Obergeschoss mit Aufzug, denkmalgeschützter Altbau Baujahr ca. 1900, saniert 1999, vermietet für 600 EUR kalt pro Monat, als Kapitalanlage, Parkettboden in den Wohnräumen, Laminat im Flur, Küche und Bad gefliest, Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, großer Balkon mit Blick ins Grüne, Kellerraum, schöner Innenhof, Gas-Zentralheizung, ruhige Wohnstraße und vieles mehr.

Besichtigungen sind in Absprache mit den derzeitigen Mietern möglich. Weitere Informationen gern auf Anfrage.

#### Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in Leipzig-Stötteritz, einem gewachsenen Wohnviertel im Südosten der Stadt.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße mit Tempo 30, fast direkt am historischen Ortskern von Stötteritz mit der barocken Marienkirche und dem alten Gutshof. Bis zum Völkerschlachtdenkmal sind es gut einen Kilometer.

Die Nahversorgung ist zu Fuß erreichbar. Supermarkt (LIDL REWE), Bäckerei, Apotheke und Arztpraxen liegen im Umkreis von wenigen hundert Metern. Eine Kita und eine Oberschule sind ebenfalls in Gehweite.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist sehr gut. Die Haltestelle Kolmstraße liegt rund 200 m entfernt. Dort halten die Straßenbahnlinie 4 und die Buslinie 74. Die Linie 4 fährt direkt in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Der S-Bahnhof Leipzig-Stötteritz ist in etwa 450 m zu Fuß

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 68,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19671



erreichbar und über den City-Tunnel an das S-Bahn-Netz angebunden.  
Bis zur Stadtmitte sind es rund 4 km Luftlinie.

## Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Ihr Immobilienmakler in Leipzig.

Sie haben Interesse an der Immobilie? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin: Telefon: 0341 2122212

Unser gesamtes Angebot an Wohnungen und Häusern zur Miete und zum Kauf finden Sie auf [www.immaxi.de](http://www.immaxi.de). (Häufig bis zu 7 Tage früher als in den großen Immobilienportalen.)

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum und Zwischenvermittlung vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation; rechtsverbindlich ist ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag.

## Objektbilder:

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Wohnzimmer

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Küche

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Badezimmer

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Balkon

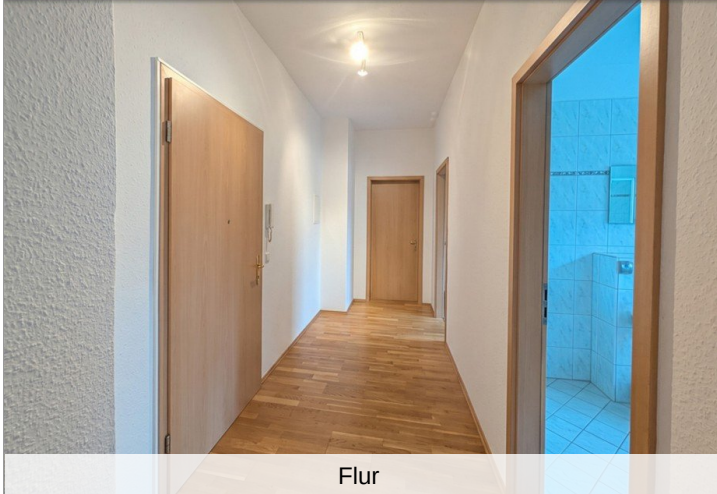
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 68,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19671



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Flur

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Treppenhaus

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Hausansicht Vorderseite

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Treppenhaus

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Treppenhaus

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Keller

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 68,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19671



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Hausansicht Rückseite

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Hausansicht

## Gern verkaufen wir auch Ihre Immobilie

**JETZT NEU**

### Kostenfreie Wertermittlung

Haus | Eigentumswohnung | Grundstück

- 100 % Service - Verkauf & Vermietung
- 15 Jahre Erfahrung in Leipzig
- ausgezeichnete Referenzen
- Top Kundenbewertungen
- professionell & zuverlässig

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause



03

Immaxi-Immobilien-Immobilienmakler-in-Leipzig

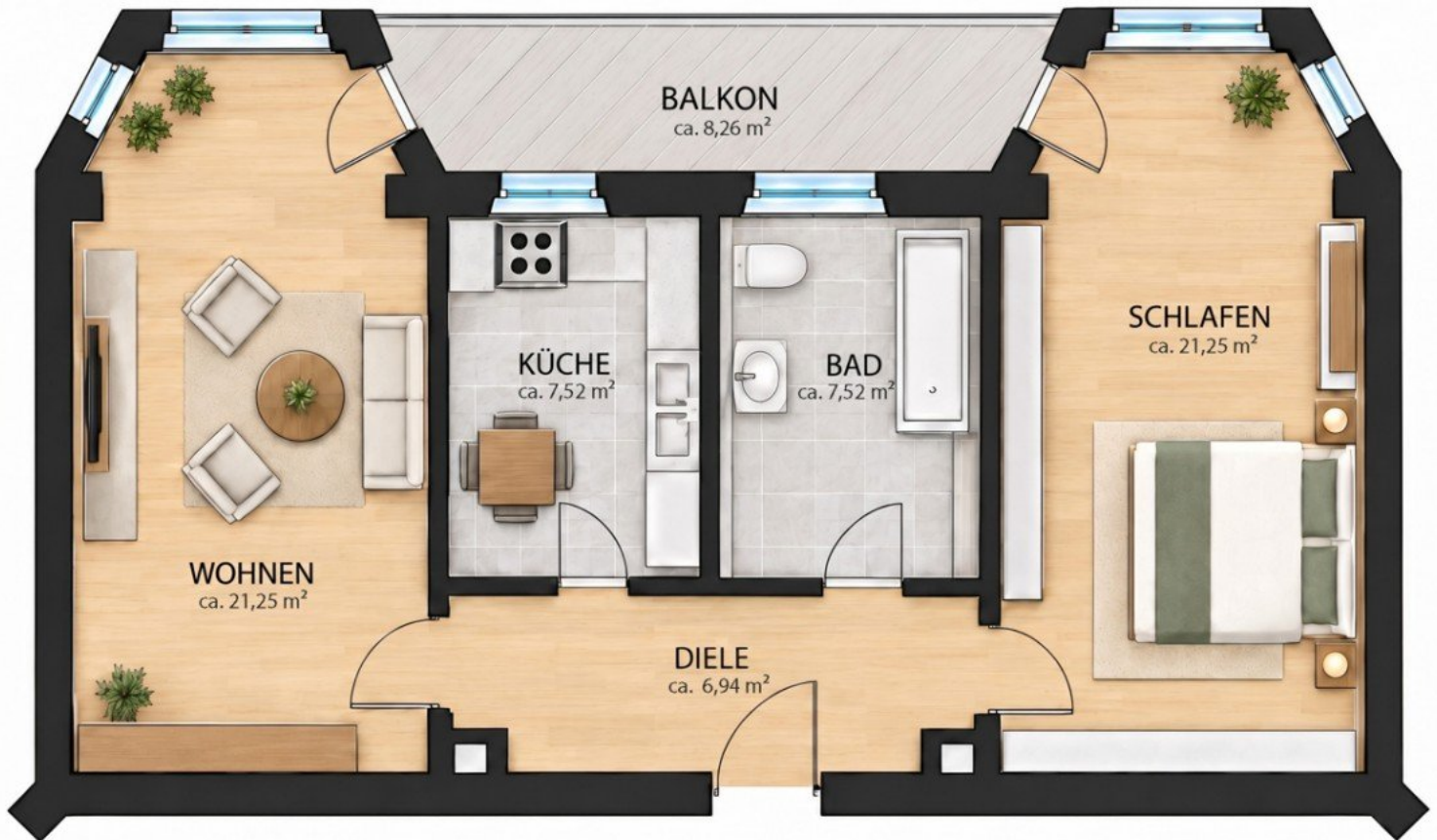


www.immaxi.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 68,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 19671



Grundriss

> 68,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19671

**Firmendaten:**

Web: [www.immaxi.de](http://www.immaxi.de)