

EXPOSÉ

IN VORBEREITUNG + WOHNUNGSPAKET ZUM KAUF + 6
VERMIETETE WOHNUNGEN + DACHGESCHOSS AUSBAUFÄHIG



ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen
Adresse: 04159 Leipzig
Baujahr: 1935
Zimmerzahl: 12
Energieausweis Baujahr: 1935
Unterkellert: ja
Objekt ist vermietet: ja
Ausstattung: STANDARD

Kaufpreis
€ 650.000,-

> Wohnanlagen

> Leipzig

> 12 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 19654



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	04159 Leipzig - Wahren
Baujahr	1935
Zimmerzahl	12
Kaufpreis	650.000,- €
Energieausweis Baujahr	1935
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausstattung	STANDARD

Provision für Käufer Die Käufer-Maklerprovision beträgt 2,975 %

Objektbeschreibung:

Wohnungspaket mit Ausbaureserve in Leipzig-Wahren

Aus einer WEG mit 9 Einheiten werden 6 Eigentumswohnungen plus das gesamte Dachgeschoss verkauft (Altbau, Bj. 1935). Der Käufer wird Mitglied der bestehenden WEG; die übrigen 3 Wohnungen verbleiben bei einem weiteren Eigentümer.

Bestand: 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen (EG bis 2. OG), zusammen 326,84 m², mit Laminat ausgestattet, in ordentlichem Zustand und jeweils mit eigenem Keller. Vermietet, teilweise langfristig, mit aktuell 2.046,63 EUR Nettokaltmiete monatlich (24.559,56 EUR/Jahr).

WE Fläche Kaltmiete EUR/m² NK Warm

01 50,15 m² 282,23 EUR 5,63 138,00 EUR 420,23 EUR

03 56,59 m² 450,00 EUR 7,95 140,00 EUR 590,00 EUR

06 56,59 m² 310,50 EUR 5,49 130,00 EUR 440,50 EUR

07 50,15 m² 337,90 EUR 6,74 120,00 EUR 457,90 EUR

08 56,77 m² 276,00 EUR 4,86 180,00 EUR 456,00 EUR

09 56,59 m² 390,00 EUR 6,89 171,00 EUR 561,00 EUR

326,84 m² 2.046,63 EUR 6,26 879,00 EUR 2.925,63 EUR

Mietpotenzial: Die Mieten liegen zwischen 4,86 und 7,95 EUR/m² (Schnitt 6,26 EUR/m²). Mehrere Einheiten sind unter ortsüblichem Niveau vermietet - im Rahmen des Leipziger Mietspiegels 2025-2027 ergibt sich Spielraum zur Ertragssteigerung.

Dachgeschoss: Das gesamte, noch nicht ausgebaute DG ist Teil des Verkaufs. In der Teilungserklärung sind bereits zwei Einheiten angelegt (62,25 m² und 53,53 m², je 2 Zimmer); die Genehmigungsfähigkeit des Ausbaus wurde 2019 positiv beschieden. So entstehen rund 115,78 m² zusätzliche Wohnfläche.

Laufende Mieteinnahmen aus dem Bestand plus klar umrissenes Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss - eine Kombination für Kapitalanleger mit Blick auf Bestandshaltung und Aufwertung.

Ausstattung:

- 6 Zwei-Zimmer-Eigentumswohnungen (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)
- Laminatböden
- je Wohnung ein eigenes Kellerabteil
- Altbau, Baujahr 1935
- Dachgeschoss als Ausbaureserve: 2 in der Teilungserklärung angelegte Einheiten (62,25 m² und 53,53 m², je 2 Zimmer)
- gepflegter Innenhof

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt im Leipziger Stadtteil Wahren im Stadtbezirk Nordwest. Die Hopfenbergstraße ist eine ruhige Anliegerstraße mit geringem Verkehr und mündet in die Georg-Schumann-Straße, die mit Geschäften, Nahversorgung und Dienstleistern die zentrale Achse des Viertels bildet; weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet das nahe Wahren-Möckern-Center. Die Verkehrsanbindung ist gut: Straßenbahn in Richtung Innenstadt sowie kurze Wege zur B6 und zu den Autobahnen A9/A14. Das Landschaftsschutzgebiet rund um Auensee und Auenwald ist fußläufig erreichbar. Für die Vermietbarkeit von Bedeutung ist die Nähe zu großen Arbeitgebern im Leipziger Norden wie DHL, Amazon, Porsche und BMW, die eine stabile Mieternachfrage stützt.

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. (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:

> Wohnanlagen

> Leipzig

> 12 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 19654



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Hausansicht-Rückseite

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Hausansicht-Straßenseite

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Seitenansicht

