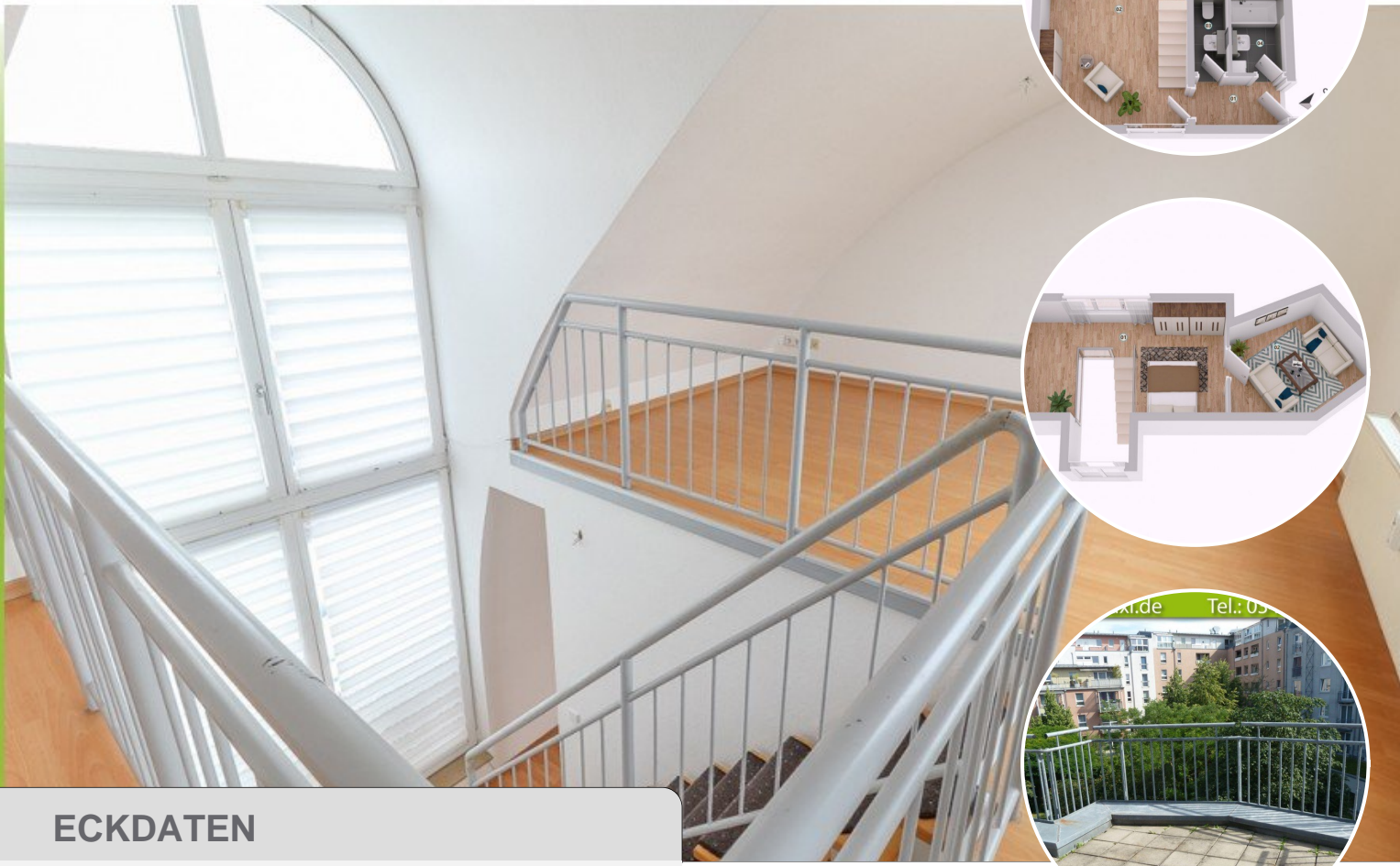


MAISONETTE IM DACHGESCHOSS + 2,5 RAUM VERMIETET + 2 TIEFGARAGENPLÄTZE



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 04315 Leipzig
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 98,16 m²
Hausgeld (ca.): 470,- €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 4
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 255.000,-

> Maisonettewohnung

> 98,16 m² Wohnfläche

> Leipzig

> Objektnummer: 19658

> 2,5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	04315 Leipzig - Zentrum-Ost, Lutherstraße 9a
Baujahr	1997
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	98,16 m ²
Kaufpreis	255.000,- €
Hausgeld (ca.)	470,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Tiefgarage
Duplex	Kauf 8.000,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	70,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenoviert
verfügbar ab	24.06.2026

Provision für Käufer Die Käufer-Maklerprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.)

> Maisonettewohnung

> Leipzig

> 2,5 Zimmer

> 98,16 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19658



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2,5 Raum-Maisonettewohnung im Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1997. Die Wohnung erstreckt sich über die 3. und 4. Etage und ist bequem per Aufzug erreichbar, der auch bis in den Keller führt. Eine wohnungsinterne Treppe verbindet die beiden Ebenen und verleiht der Einheit ihren typischen Maisonette-Charakter.

Die Räume sind hell und freundlich gestaltet, große Fensterflächen schaffen eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat, Küche und Bad sind weiß gefliest. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine.

Die Wohnanlage wurde 1997 errichtet und zeichnet sich durch eine solide, moderne Bauweise aus. Sie umfasst mehrere Hauseingänge, moderne Aufzugsanlagen, Keller- und Gemeinschaftsräume sowie eine Tiefgarage mit Duplex-Stellplätzen. Das weitläufige Grundstück mit über 5.000 m² bietet einen gepflegten, begrünten Innenhof mit Spielplatz und Aufenthaltsflächen. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral.

Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis enthalten. 2 Tiefgaragen-Duplexstellplatz sind optional für je EUR 8.000 pro Stellplatz erhältlich. Die Wohnung ist seit 2018 vermietet. Die Mieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

Kaltmiete Wohnung pro Monat: EUR 677,30 (letzte Erhöhung 01/2026)

Bewirtschaftungskosten Wohnung:

Bewirtschaftungskosten umlagefähig pro Monat: EUR 346,18

Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähig pro Monat: EUR 69,51

Instandhaltungsrücklage pro Monat: EUR 57,26

Gesamt: EUR 472,95

Mieteinnahmen 2 PKW Stellplätze Duplex pro Monat: EUR 81,00 (EUR40 + EUR 41)

Weitere Details zur Wohnung gern auf Anfrage.

Ausstattung:

- * Maisonettewohnung über zwei Ebenen (3. + 4. OG / Dachgeschoss), verbunden über eine wohnungsinterne Treppe
- * Personenaufzug, der bis ins Kellergeschoss führt
- * sonnige Dachterrasse mit Südausrichtung zum ruhigen Innenhof
- * offen gestalteter Wohn- und Küchenbereich mit großen Fensterflächen und viel Tageslicht
- * separater, abgeschlossener Raum auf der oberen Ebene - nutzbar als Ankleide oder zweites Schlafzimmer
- * Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

- * Laminatboden in den Wohnräumen, Bad und Küche neutral weiß gefliest
- * zentrale Beheizung und Warmwasserbereitung über Fernwärme
- * eigenes Kellerabteil (im Kaufpreis enthalten)
- * 2 Duplex-Tiefgaragenstellplätze optional erhältlich (je 8.000 EUR)
- * gemeinschaftlicher Fahrradraum
- * gepflegte Wohnanlage, Baujahr 1997, großzügiges Grundstück (über 5.000 m²) mit begrünten Innenhof, Spielplatz und Aufenthaltsflächen
- * Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 70,5 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse B, Energieträger Fernwärme, gültig bis 24.02.2028

Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich östlich der Leipziger Innenstadt, einer gefragten innerstädtischen Wohnlage mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur - fußläufig zur City. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie einer gewachsenen Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Cafés sowie weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

Die Leipziger Innenstadt ist in kurzer Zeit zu Fuß erreichbar, sowie mit der Straßenbahn, die eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile gewährleistet. Auch für Autofahrer ist die Lage durch die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz attraktiv.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehmen Wohnruhe und zählt zu den etablierten und nachgefragten Wohnadressen Leipzigs.

Parkmöglichkeiten gibt es für Besucher kostenfrei vor dem Haus.

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:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig
- > 2,5 Zimmer

- > 98,16 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19658



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Dachterrasse

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Küche

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Galerie obere Ebene

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Küche (2)

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Galerie obere Ebene (2)

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Küche (3)

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig
- > 2,5 Zimmer

- > 98,16 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19658



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Wohnbereich

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Tiefgarage

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Wohnbereich (2)

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Hausansicht

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Wohnbereich (3)

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212

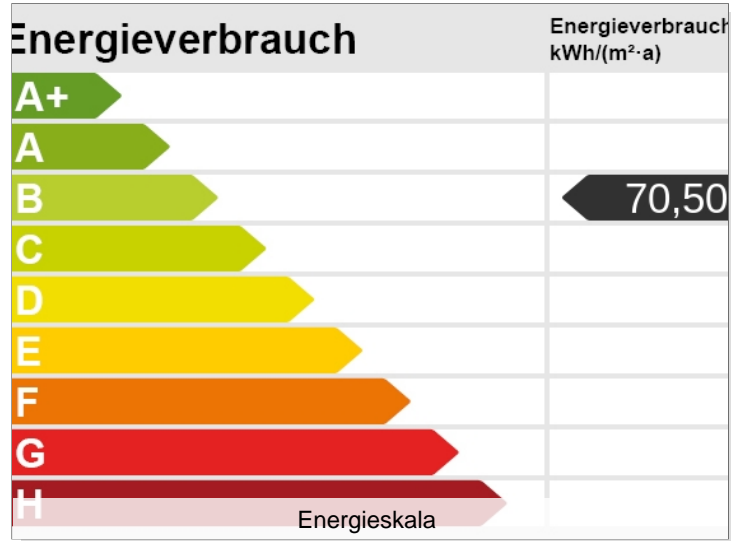


Hausansicht-Rückseite

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Leipzig
- > 2,5 Zimmer

- > 98,16 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19658



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 41 21 22 22 | www.immaxi.de | info@immaxi.de

Immaxi-Immobilien-Immobilienmakler-in-Leipzig

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Leipzig

> 2,5 Zimmer

> 98,16 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19658



LEGENDE

- 01 Flur - 3,89 m²
- 02 Wohnen/Essbereich/Kochen - 47,24 m²
- 03 WC - 2,71 m²
- 04 Bad - 4,31 m²
- 05 Terrasse ½ - 5,16 m²
- Gesamt - 98,16 m²

Grundriss

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Leipzig

> 2,5 Zimmer

> 98,16 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19658



LEGENDE

- 01 Galerie/Schlafen - 34,85 m²
- 02 Nebenraum



Grundriss obere Ebene

