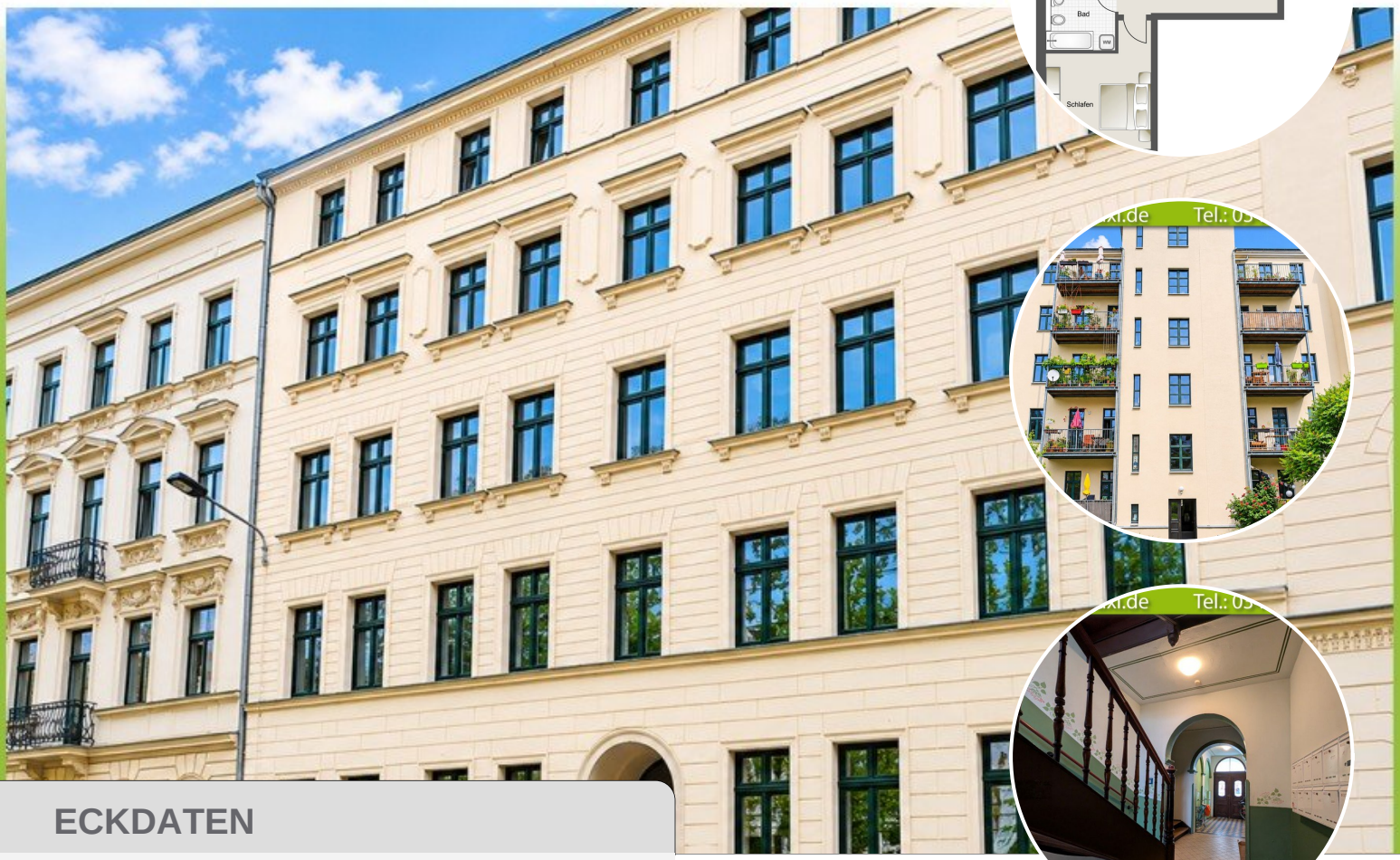
EXPOSÉ

SÜDVORSTADT + 2-RAUM IM 3.OG MIT AUFZUG + SÜDBALKON + VERMIETET





ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04275 Leipzig
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 61,18 m²
Hausgeld (ca.): 249,- €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

Kaufpreis € 185.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 61,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19674



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04275 Leipzig - Südvorstadt
Baujahr	1900
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61,18 m²
Kaufpreis	185.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	249,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	Die Käufer-Maklerprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Leipziger Südvorstadt.

Das Mehrfamilienhaus wurde um 1900 errichtet und steht unter Denkmalschutz. 2001 wurde es umfassend saniert und bekam dabei einen Personenaufzug. Der Aufzug hält jeweils auf halber Treppe, bis zur Wohnungstür sind es also noch einige Stufen. Zum Haus gehört ein großer, grüner Innenhof, den alle Bewohner nutzen können. Die Eigentümergemeinschaft umfasst zwölf Wohnungen.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und hat rund 61 m² Wohnfläche. Das Wohnzimmer hat einen offenen Durchgang zur Küche. Dazu kommen ein Schlafzimmer und ein gefliestes Bad mit Badewanne und Platz für die Waschmaschine. Der Balkon liegt zum Hof hin. In den Wohnräumen liegt Laminat. Beheizt wird über eine zentrale Gasheizung. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist seit 2012 an eine nette Mieterin vermietet, die Miete wurde zuletzt 2023 angepasst. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 406 EUR, also 4.872 EUR im Jahr. Das sind rund 6,64 EUR/m².

Das monatliche Hausgeld gliedert sich in folgende Posten:

EUR 43,10 nicht umlegbar auf den Mieter
EUR 182,73 umlegbar auf den Mieter
EUR 22,82 Instandhaltungsrücklage
EUR 249,00 Gesamt

Weitere Details gern auf Anfrage.

Ausstattung:

2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss, Personenaufzug (hält auf halber Treppe), Balkon zum Hof, Wohnzimmer mit offenem Durchgang zur Küche, Laminat in den Wohnräumen, gefliestes Bad mit Badewanne und Platz für die Waschmaschine, tapezierte Wände, Kabelanschluss, zentrale Gasheizung, Kellerraum, großer grüner Innenhof, denkmalgeschützter Altbau (saniert 2001), vermietet seit 2012 und vieles mehr.

Weitere Daten zum Objekt gern auf Anfrage.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in der Leipziger Südvorstadt. Das Viertel südlich der Innenstadt ist ein gefragtes Wohnquartier mit vielen Gründerzeit- und Jugendstilhäusern.

Ganz in der Nähe verläuft die Karl-Liebknecht-Straße, die "KarLi". Sie ist die bekannteste Straße der Südvorstadt und reiht Cafés, Restaurants, Bars und Geschäfte aneinander. Der Südplatz ist vor allem im Sommer ein beliebter Treffpunkt. Für den täglichen Bedarf ist im Viertel alles fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Straßenbahnhaltestellen liegen in der Nähe, von dort geht es schnell in die Innenstadt und nach Connewitz. Mit dem Rad ist das Zentrum schnell erreicht.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Ihr Immobilienmakler in Leipzig.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten



> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 61,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19674

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:



Rückansicht mit Balkonen



Treppenhaus



Aufzug



Treppenhaus



Treppenhaus Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten



> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 61,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19674



Innenhof



Immaxi-Immobilien-Immobilienmakler-in-Leipzig

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 61,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19674





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 61,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19674



Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann

Telefon: 00493412122212
E-Mail: info@immaxi.de

Firmendaten:

Immaxi Immobilien | Thomas Hoffmann
Waldstraße 67 04105 Leipzig

Tel.: 0341 / 2 12 22 12
Fax: 0341 / 4 62 49 22

E-Mail: info@immaxi.de
Web: www.immaxi.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026