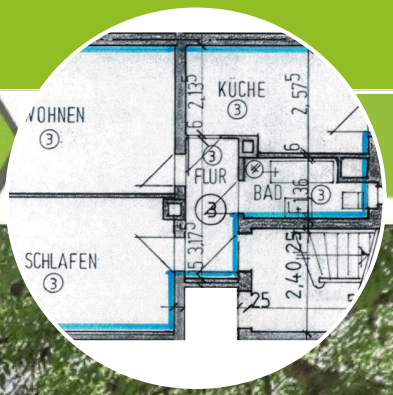
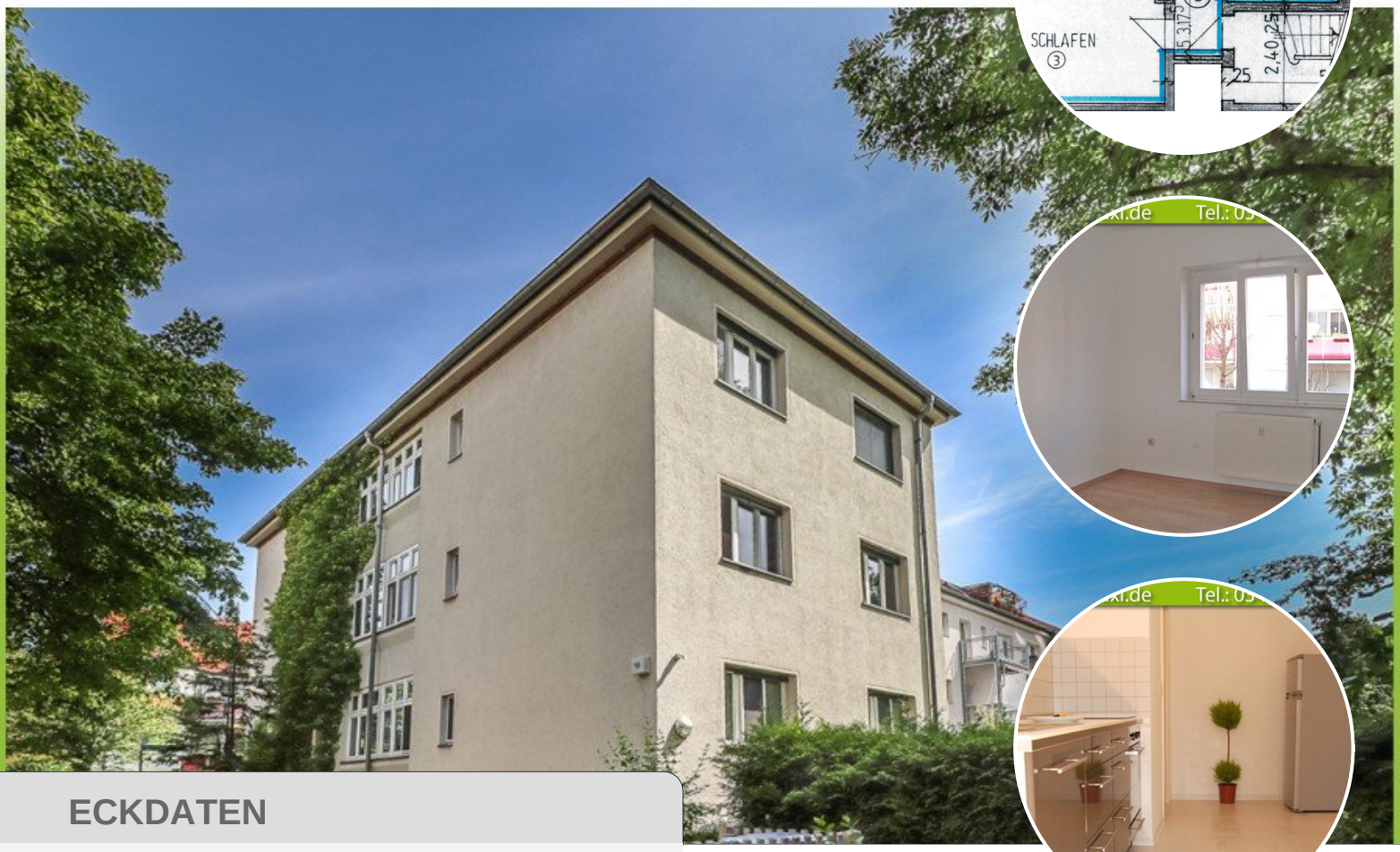
EXPOSÉ

WAHREN + 2RAUM WOHNUNG + VERMIETET + 4,7% BRUTTORENDITE





ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 04159 Leipzig
Baujahr: 1935
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 56,30 m²
Hausgeld (ca.): 267,- €
Anzahl Etagen: 4
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energieausweis Baujahr: 1935

Kaufpreis € 115.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 56,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19676



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04159 Leipzig - Wahren, Hopfenbergstraße 16
Baujahr	1935
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56,30 m²
Kaufpreis	115.000,- €
Hausgeld (ca.)	267,- €
Anzahl Etagen	4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1935
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD

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

Objektbeschreibung:

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Leipzig-Wahren - solide Kapitalanlage

Zum Verkauf steht eine vermietete Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Altbaus von 1935. Die Wohnung liegt in Leipzig-Wahren und gehört zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit insgesamt 9 Einheiten.

Die rund 56 m² verteilen sich auf zwei Zimmer mit Laminatboden. Dazu kommen eine Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Fenster und Badewanne sowie eine Loggia. Die Ausstattung ist normal und solide, die Wohnung ist in ordentlichem Zustand. Ein eigenes Kellerabteil gehört dazu.

Die Wohnung ist seit November 2025 vermietet. Die Kaltmiete liegt bei 450,00 EUR im Monat (5.400 EUR im Jahr), dazu kommen 140,00 EUR Nebenkostenvorauszahlung, also 590,00 EUR warm. Beim Kaufpreis von 115.000 EUR ist das eine Bruttomietrendite von rund 4,7 %. Der Kaufpreis entspricht dem 21,3-fachen der Jahreskaltmiete.

Die Wohnung eignet sich für Kapitalanleger, die eine überschaubare Einzelinvestition mit laufenden Mieteinnahmen suchen. Teilungserklärung, Wirtschaftsplan und Protokolle der Eigentümerversammlungen gibt es auf Anfrage.

Ausstattung:

2 Zimmer, Laminatböden, Einbauküche, Tageslichtbad mit Fenster und Badewanne, Loggia, Kellerabteil, normale solide Ausstattung, Altbau Baujahr 1935, gepflegter Innenhof, vermietet seit 11/2025

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 56,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19676





Wohnen



Tageslichtbad



Küche



Flur



Küche



Ausblick

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 56,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19676



Hausansicht-Rückseite



Hausansicht-Straßenseite



Seitenansicht

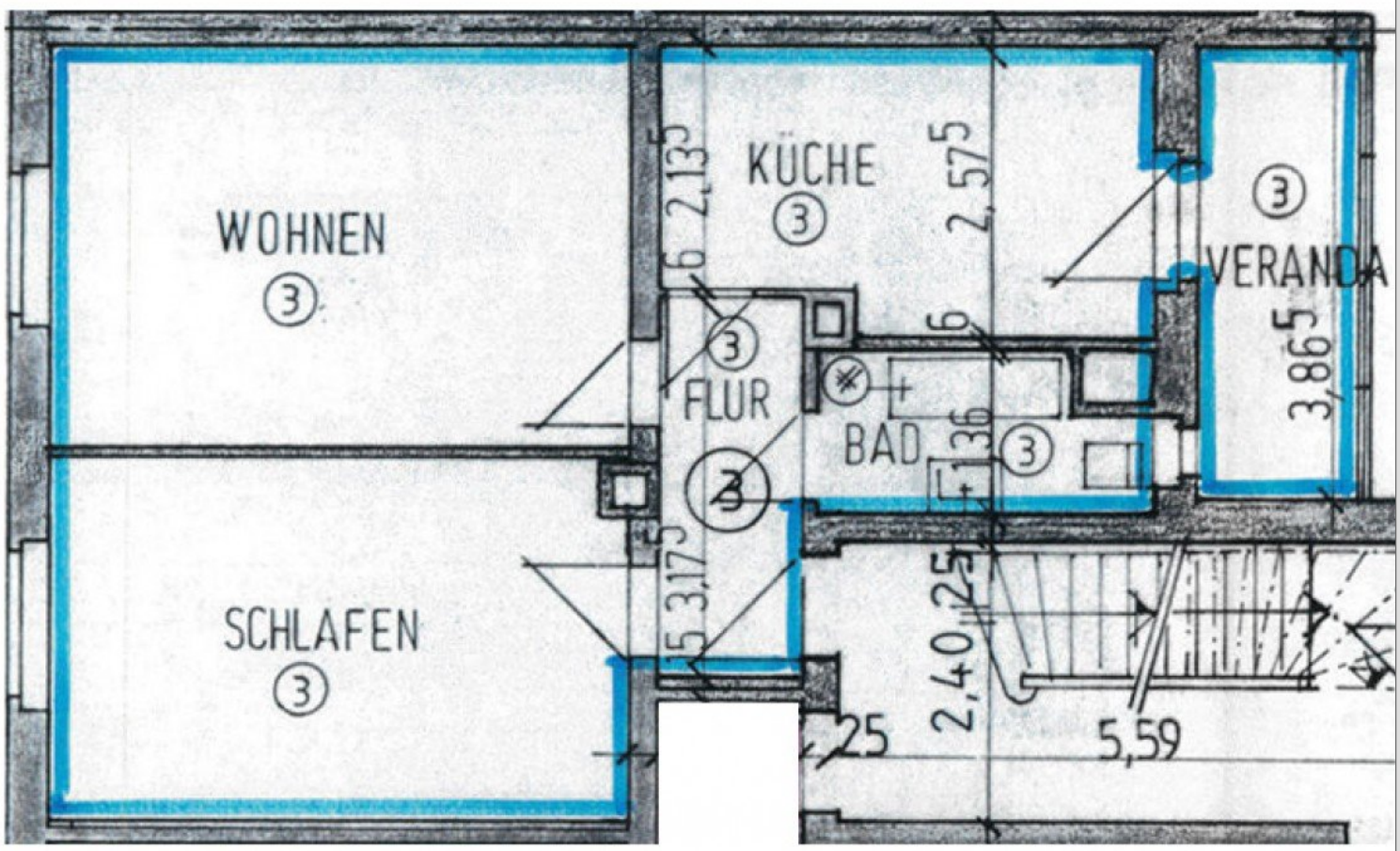
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 56,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19676



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

> Erdgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 56,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19676



Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann

Telefon: 00493412122212
Mobil: 00491792934037
E-Mail: th@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