EXPOSÉ

WALDSTRASSENVIERTEL + 3-RAUM DACHGESCHOSS + MAISONETTE + DACHLOGGIA + VERMIETET





ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 04105 Leipzig
Baujahr: 1863
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 60,07 m²
Hausgeld (ca.): 307,16 €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

Kaufpreis € 225.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 60,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19673



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	04105 Leipzig - Zentrum-Nordwest
Baujahr	1863
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	60,07 m²
Kaufpreis	225.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	307,16 €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1863
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	teil / vollrenoviert
Provision für Käufer	Die Käufer-Maklerprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine vermietete 3-Zimmer-Maisonettewohnung (Dachgeschoss) im Waldstraßenviertel in Leipzig.

Das Haus wurde 1863 im Stil des Spätklassizismus errichtet und ist als Kulturdenkmal geschützt. 2001 wurde es vollständig saniert. Dabei wurde die gesamte Haustechnik erneuert. Die straßenseitige Fassade mit ihren Stuckelementen wurde nach den Vorgaben der Denkmalbehörde aufgearbeitet. Das Treppenhaus mit Holzstufen, Holzgeländern und den historischen Etagentüren wurde restauriert, und der Innenhof wurde neu gestaltet und kann von allen Bewohnern genutzt werden. Ein Personenaufzug führt bis ins 3. Obergeschoss. Insgesamt gehören elf Einheiten zur Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Sie hat rund 60,7 m² Wohnfläche mit drei Zimmern, einem Badezimmer mit Oberlicht und einer Einbauküche im Wohnbereich. Dazu kommt eine Dachloggia mit Blick ins Grüne. Die Wohnräume haben Parkettboden, Bad und Küche sind gefliest. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.02.2002. Seit dem 01.10.2026 beträgt die monatliche Nettokaltmiete 540 EUR, also 6.480 EUR im Jahr. Das sind rund 8,90 EUR/m².

Das monatliche Hausgeld liegt bei EUR 307,16 und gliedert sich wie folgt:
Umlegbare Kosten pro Monat: EUR 210,60
Nicht umlegbare Kosten pro Monat: EUR 155,72 (darin EUR 59,16 Instandhaltungsrücklage enthalten)

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da es sich um ein Baudenkmal handelt (§ 79 Abs. 4 GEG).

Ausstattung:

Maisonette über 3. OG und Dachgeschoss, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, Einbauküche, Parkettboden, Dachloggia, Kellerraum, Personenaufzug, Video-Gegensprechanlage, zentrale Warmwasserheizung, Kabelanschluss, denkmalgerecht sanierter Altbau (Komplettsanierung 2001), restauriertes Treppenhaus, neu gestalteter Innenhof und vieles mehr.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Waldstraßenviertel im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest. Das Viertel gilt als eines der größten zusammenhängend erhaltenen Gründerzeitviertel Deutschlands und ist seit Jahren eine gefragte Wohnlage.

Die Leipziger Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants gibt es an der nahen Jahnallee und rund um den Waldplatz. Ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar ist das Sportforum mit Fußballstadion und Veranstaltungsarena.

An der Jahnallee liegen die Straßenbahnhaltestellen Leibnizstraße und Waldplatz. Von dort fahren Bahnen direkt in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

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



> Maisonettewohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 60,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19673

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.

Hinweis zu den Fotos: Einzelne Aufnahmen wurden mithilfe von KI digital bearbeitet. Dabei wurden Möbel und Einrichtungsgegenstände entfernt. Grundriss, Böden, Wände, Fenster und Türen wurden möglichst nicht verändert. Die Wohnung ist vermietet und wird nicht leer übergeben.

Objektbilder:



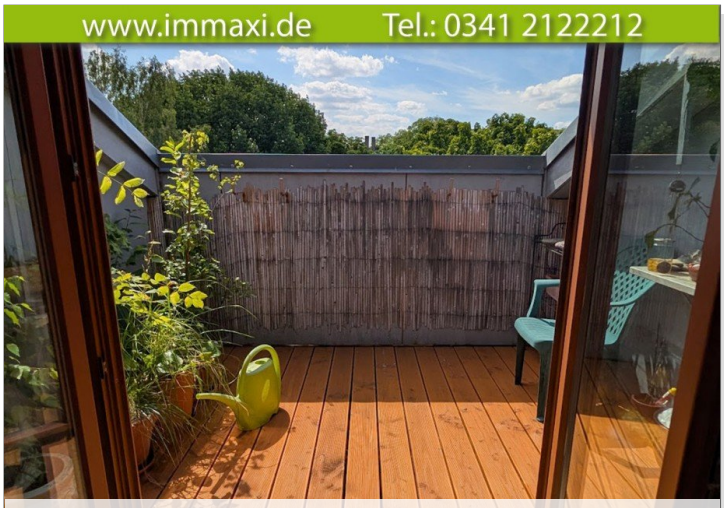
Wohnzimmer (KI-bearbeitet: Möbel digital entfernt)



Einbauküche (KI-bearbeitet: Möbel digital entfernt)



Schlafzimmer (KI-bearbeitet: Möbel digital entfernt)



Dachloggia

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Maisonettewohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 60,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19673



Keller



Immaxi-Immobilien-Immobilienmakler-in-Leipzig



Hausansicht-Vorderseite



ruhige-Anwohnerstraße

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 60,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19673





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



> Maisonettewohnung
> Leipzig
> 3 Zimmer
> 60,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19673

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