

## WOHNUNGSPAKET ZUM KAUF + 6 VERMIETETE WOHNUNGEN + OPTIONAL DACHGESCHOSS AUSBAUFÄHIG



### ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen

Adresse: 04159 Leipzig

Baujahr: 1935

Zimmerzahl: 12

Wohnfläche (ca.): 326,84 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 326,84 m<sup>2</sup>

Energieausweis Baujahr: 1935

Unterkellert: ja

Objekt ist vermietet: ja

**Kaufpreis**  
**€ 653.680,-**

> Wohnanlagen

> Leipzig

> 12 Zimmer

> 326,84 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 19654



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	04159 Leipzig - Wahren
Baujahr	1935
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	326,84 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	326,84 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	653.680,- €
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 als Wohnungspaket verkauft (Altbau, Bj. 1935). Der Käufer wird Mitglied der bestehenden WEG; die übrigen 3 Wohnungen verbleiben bei einem weiteren Eigentümer. Optional besteht die Möglichkeit, das gesamte unausgebaute Dachgeschoss zusätzlich zu erwerben.

Bestand: 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen (EG bis 2. OG), zusammen 326,84 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> NK Warm

01 50,15 m<sup>2</sup> 282,23 EUR 5,63 138,00 EUR 420,23 EUR  
03 56,59 m<sup>2</sup> 450,00 EUR 7,95 140,00 EUR 590,00 EUR  
06 56,59 m<sup>2</sup> 310,50 EUR 5,49 130,00 EUR 440,50 EUR  
07 50,15 m<sup>2</sup> 337,90 EUR 6,74 120,00 EUR 457,90 EUR  
08 56,77 m<sup>2</sup> 276,00 EUR 4,86 180,00 EUR 456,00 EUR  
09 56,59 m<sup>2</sup> 390,00 EUR 6,89 171,00 EUR 561,00 EUR

-----  
326,84 m<sup>2</sup> 2.046,63 EUR 6,26 879,00 EUR 2.925,63 EUR

Mietpotenzial: Die Mieten liegen zwischen 4,86 und 7,95 EUR/m<sup>2</sup> (Schnitt 6,26 EUR/m<sup>2</sup>). 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 kann optional

erworben werden. In der Teilungserklärung sind bereits zwei Einheiten angelegt (62,25 m<sup>2</sup> und 53,53 m<sup>2</sup>, je 2 Zimmer); die Genehmigungsfähigkeit des Ausbaus wurde 2019 positiv beschieden. So entstehen rund 115,78 m<sup>2</sup> 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
- optional Dachgeschoss als Ausbaureserve: 2 in der Teilungserklärung angelegte Einheiten (62,25 m<sup>2</sup> und 53,53 m<sup>2</sup>, 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](http://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

- > 326,84 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 19654



[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Hausansicht-Rückseite

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Hausansicht-Straßenseite

[www.immaxi.de](http://www.immaxi.de) Tel.: 0341 2122212



Seitenansicht

