



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Gudrunstrasse Leipzig

**Kaufpreis:**  
**132.000 EUR**

**PLZ**        04279

**Baujahr**   1930

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Grundstücksgrösse	1.700 QM
Umfangreiche Sanierung vom Haus	2008
Wohnungs- und Stellplatznummer	#1
Etage	Hochparterre
Miteigentumsanteil	584/10.000
Wohnungsgrösse	48,70 QM
Anzahl der Zimmer	2
Miete Wohnung	365,-- €
Miete Stellplatz	25,-- €
Kaufpreis incl. Stellplatz	5.000,-- €
Besonderheit	Der Mieter hat das Mietverhältnis gekündigt
Energiekennwert	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>132.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	1.980,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	7.260,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	660,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>9.900,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>141.900,00 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



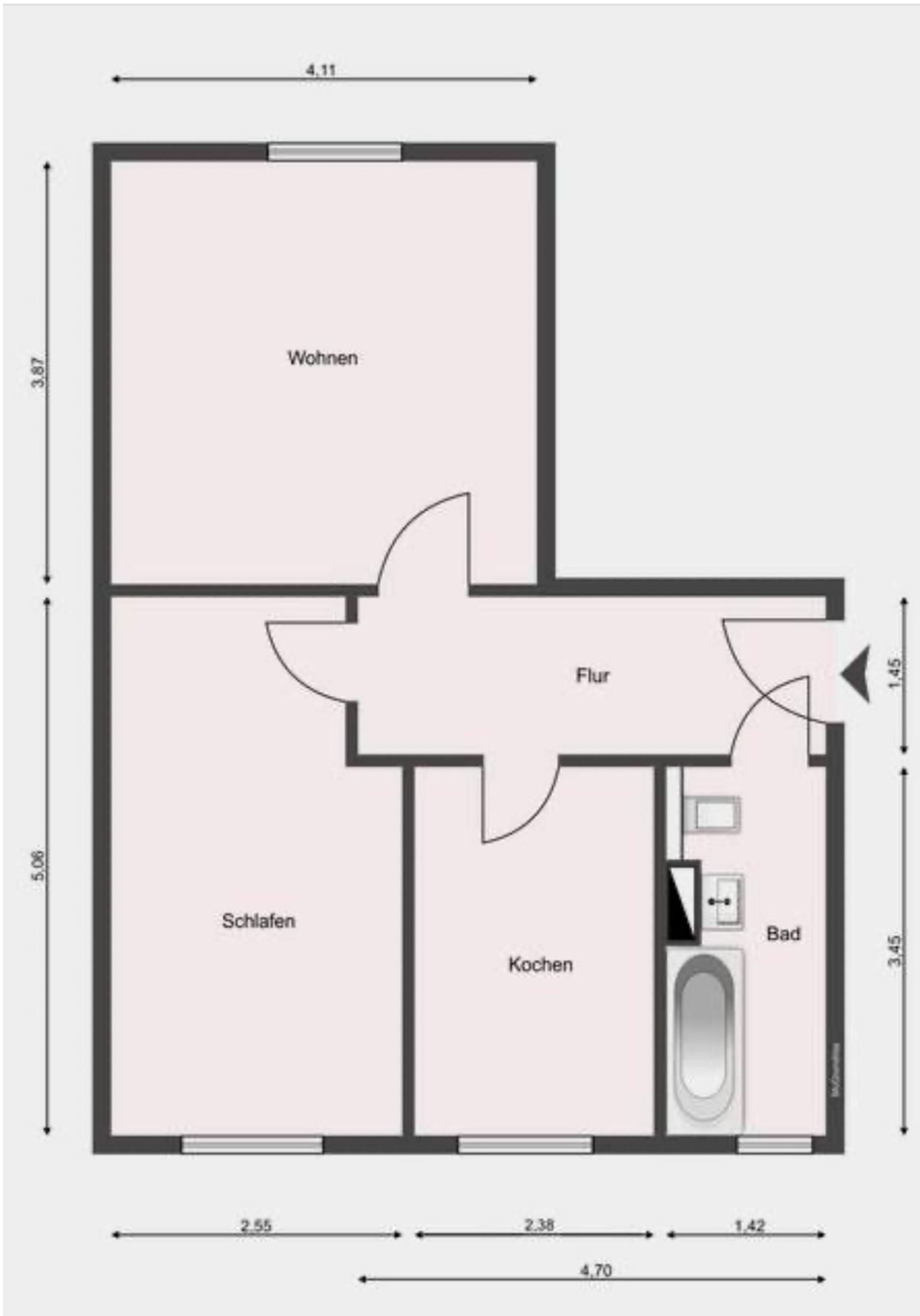




**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Gudrunstraße 41 in 04279 Leipzig präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie befindet sich auf dem Hochparterre eines im Jahre 1930 erbauten Gebäudes, welches sich durch seine gut erhaltene Bausubstanz auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von rund 48,70 Quadratmetern bietet die Wohnung ein kompaktes und dennoch komfortables Wohnambiente.

Die Wohnung ist nicht nur aufgrund ihres guten Zustands interessant, sondern auch wegen ihrer Ausstattungsmerkmale. Neben einem zugehörigen Kellerraum verfügt diese Immobilie über einen Parkplatz, der den Komfort für den zukünftigen Eigentümer erheblich steigert. Die Qualität der Ausstattung wird als gut bewertet, was sich unter anderem in einem niedrigen Energieverbrauch von 108,00 kWh/m<sup>2</sup>a widerspiegelt – ermöglicht durch den wesentlichen Energieträger Erdgas H.

Die Lage der Wohnung ist ideal für eine Balance aus städtischem Leben und Erholung. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alle relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl Supermärkte, Bäckerei, Apotheken als auch Hausärzte und diverse gastronomische Angebote liegen in einem Umkreis von 400 Metern. Bildungseinrichtungen wie die KiTa „Pünktchen“, die Karl Schubert Schule sowie die Oberschule und das Gymnasium sind mit kurzen Wegen verbunden und machen das Objekt auch für Familien attraktiv.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Bushaltestelle befindet sich 200 Meter entfernt, während der nächste U- und S-Bahnhof lediglich 600 Meter entfernt ist. Für Elektroauto-Besitzer ist die nahegelegene E-Ladesäule ein zusätzlicher Pluspunkt.

Mit einem Kaufpreis von 127.000 € zzgl. 5.000 € für den Stellplatz stellt diese Immobilie eine exzellente Gelegenheit dar, in einem angenehmen Teil Leipzigs eine Wohnung zu erwerben, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Substanz zu überzeugen weiß.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11