



Hamburger Straße Leipzig

Kaufpreis ab: 373.000 EUR

PLZ 04129

Baujahr 1905

Objektart Sanierter denkmalgeschützter Bestand



Objektinformationen

Hierbei handelt es sich um einen Paketpreis für 2 **Wichtiger Hinweis** Wohnungen in diesem Haus

4 Anzahl der Etagen

Anzahl der Wohnungen im 9 Vorderhaus

Anzahl der Zimmer je Wohnung 3

Miteigentumsanteile Wohnung 02 75,91/1.000

Miteigentumsanteile Wohnung 08 78,39/1.000

Wohnung 02 im Hochparterre 70,12 QM

Wohnung 08 im 3. Obergeschoss 73,42 QM

Zuführung in die IHR pro Monat 172,82 € Wohnung 02

Zuführung in die IHR pro Monat 178,47 €

Wohnung 08

Hausgeld pro Monat Wohnung 02 377,--€ gemäß Wirtschaftsplan 2025

Hausgeld pro Monat Wohnung 08 255,--€ gemäß Wirtschaftsplan 2025

Kaltmiete Wohnung 02 Derzeit nicht vermietet

Kaltmiete Wohnung 08 451,32 € pro Monat

Fernwärme Heizung

Kernsanierung 1997

Rücklagen zum 31.12.2022 ca. 46.400 €

29,75 € pro Monat incl. Abschluss von Mietverträgen, Mieterschriftwechsel, Kosten & Leistungen der

Wohnungsübergabe mit Protokoll, Mietanpassung, Sondereigentumsverwaltung

jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung,

u.v.m.

Die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) Hinweis zum GEG

greifen nicht da das Gebäude unter Denkmalschutz

steht.



Energiekennwert 85,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		373.000 EUR
Notarkosten:	1,50 %	5.595,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	5,50 %	20.515,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.865,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	27.975,00 EUR
Gesamtkosten:		400.975,00 EUR

^{*} Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.













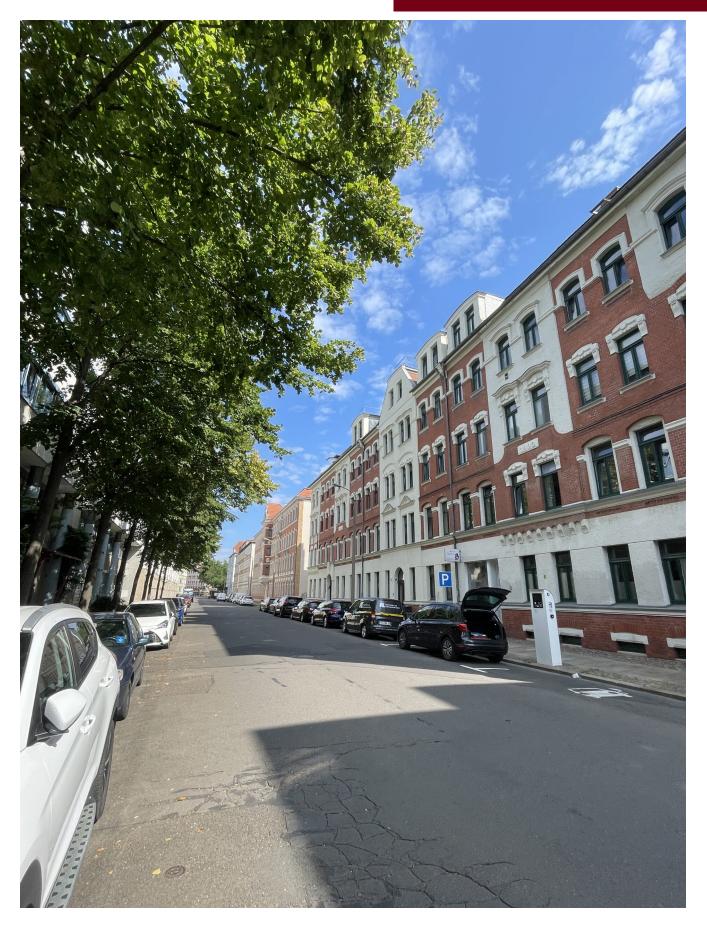




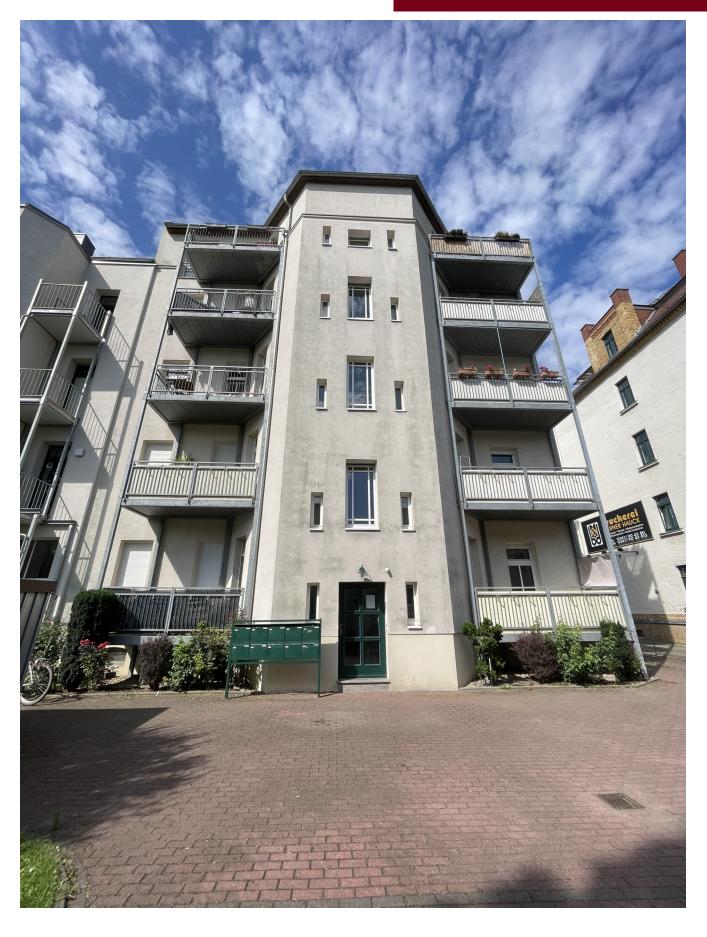








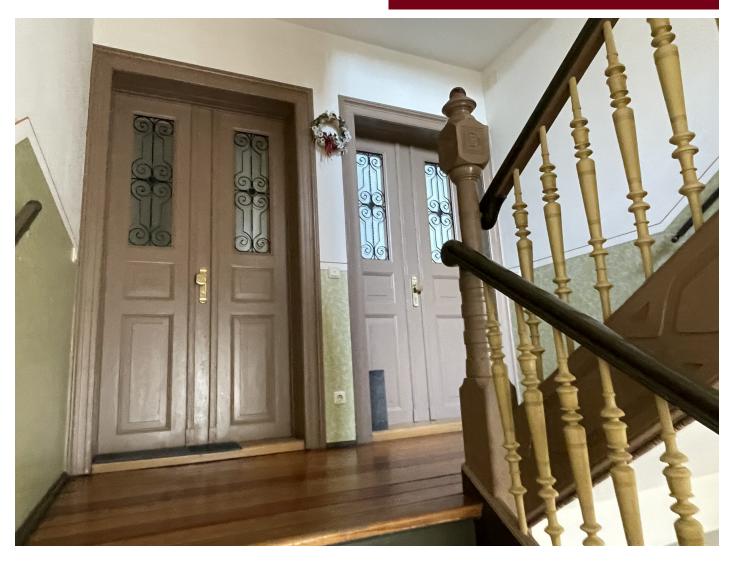


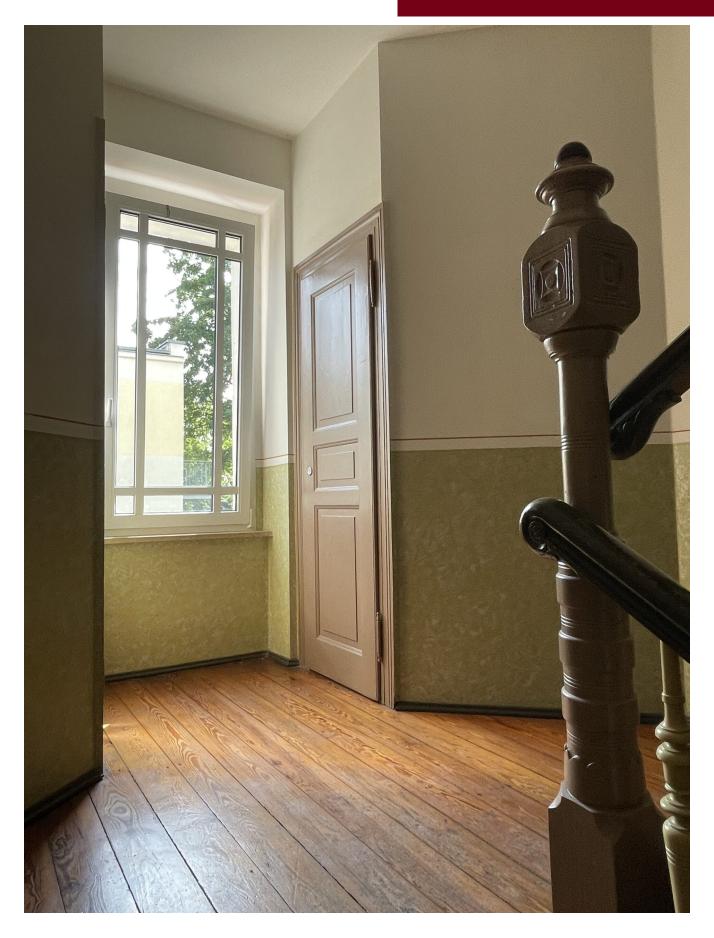


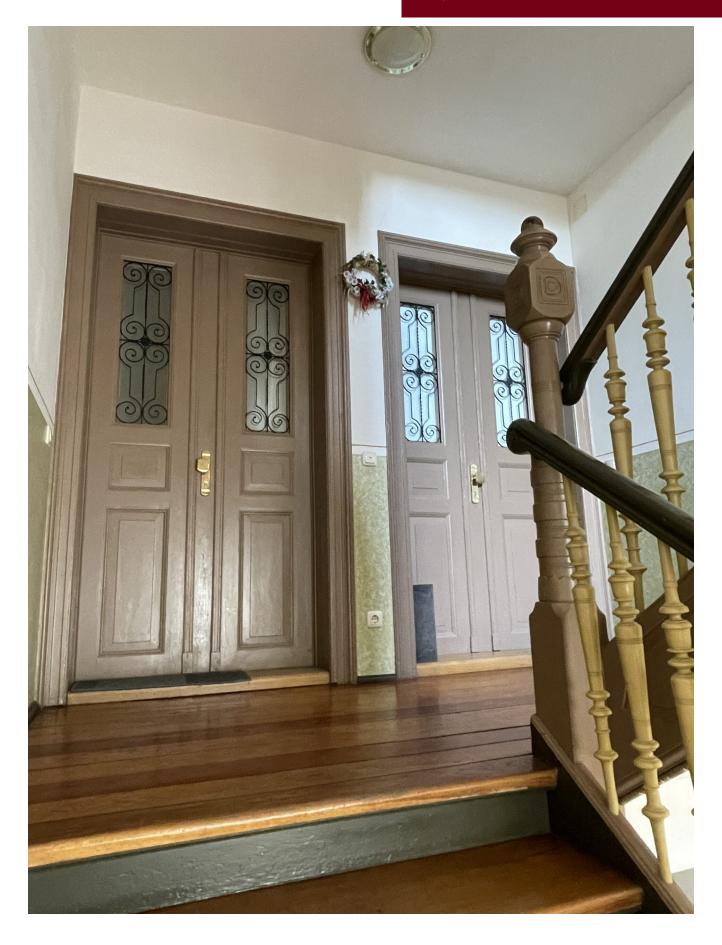




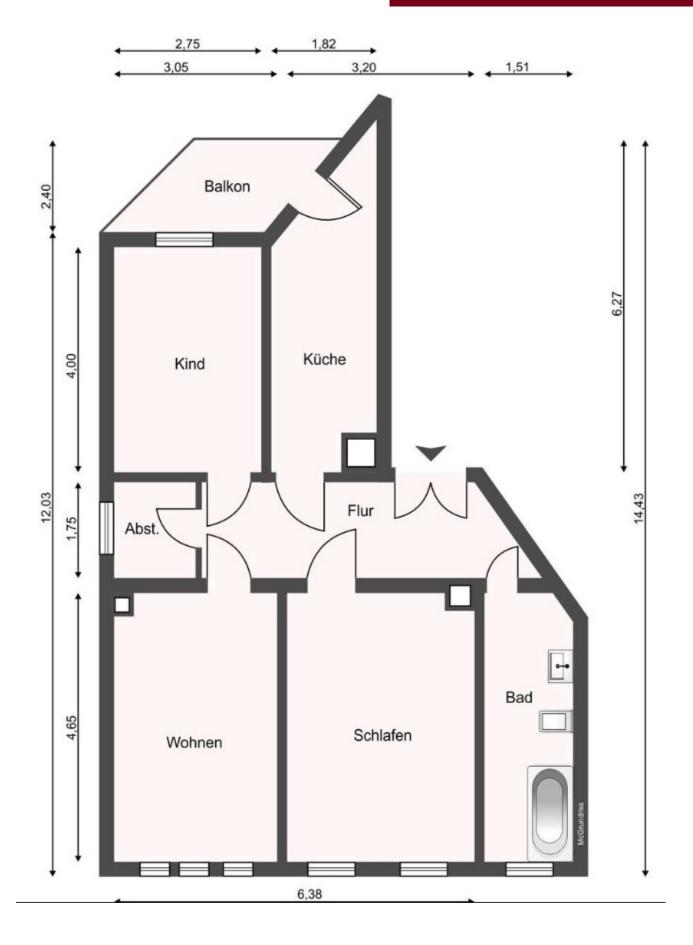




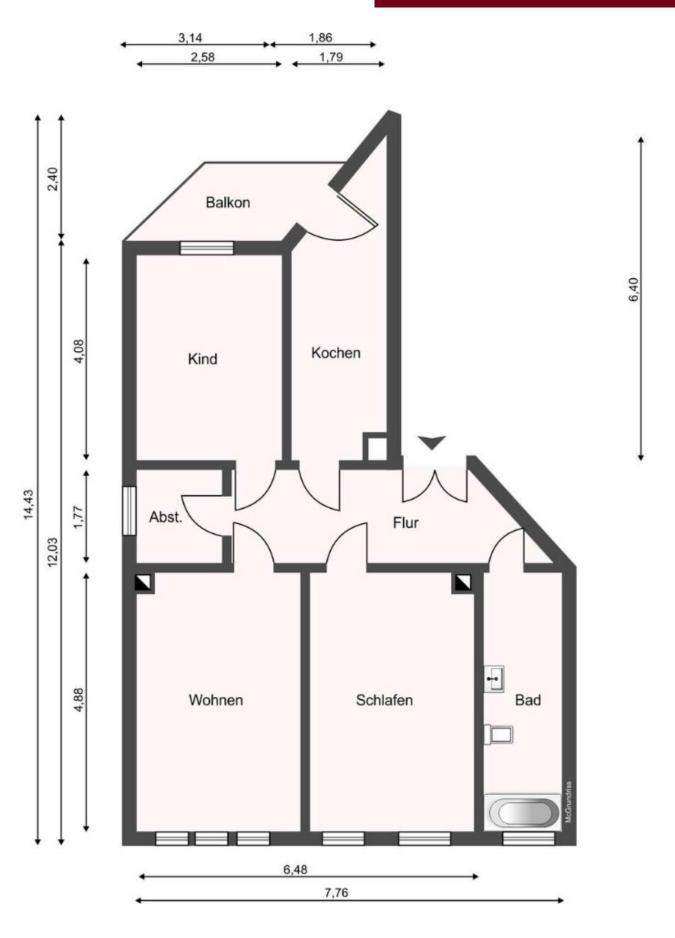




















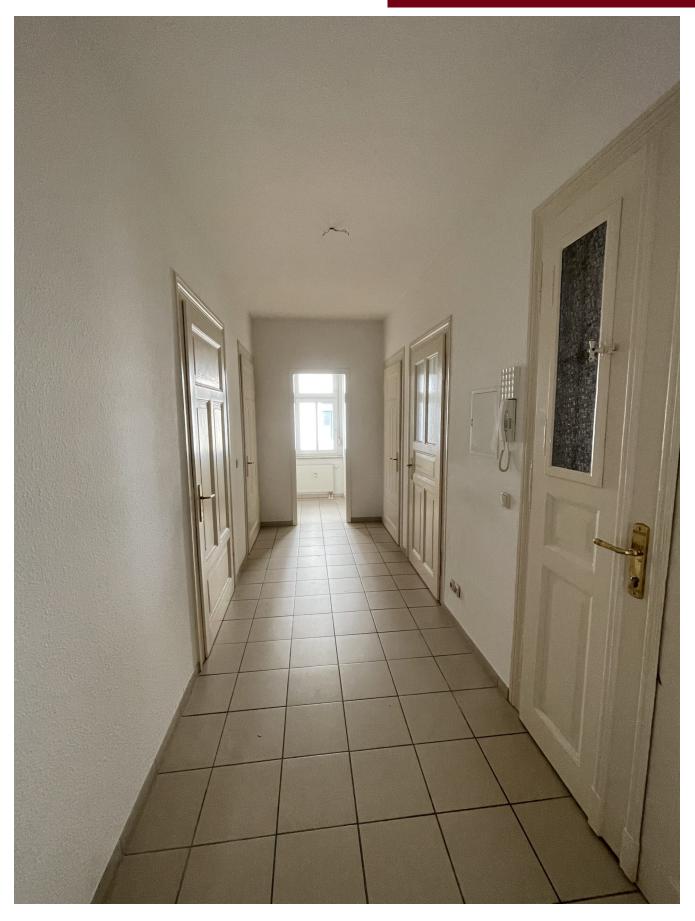




















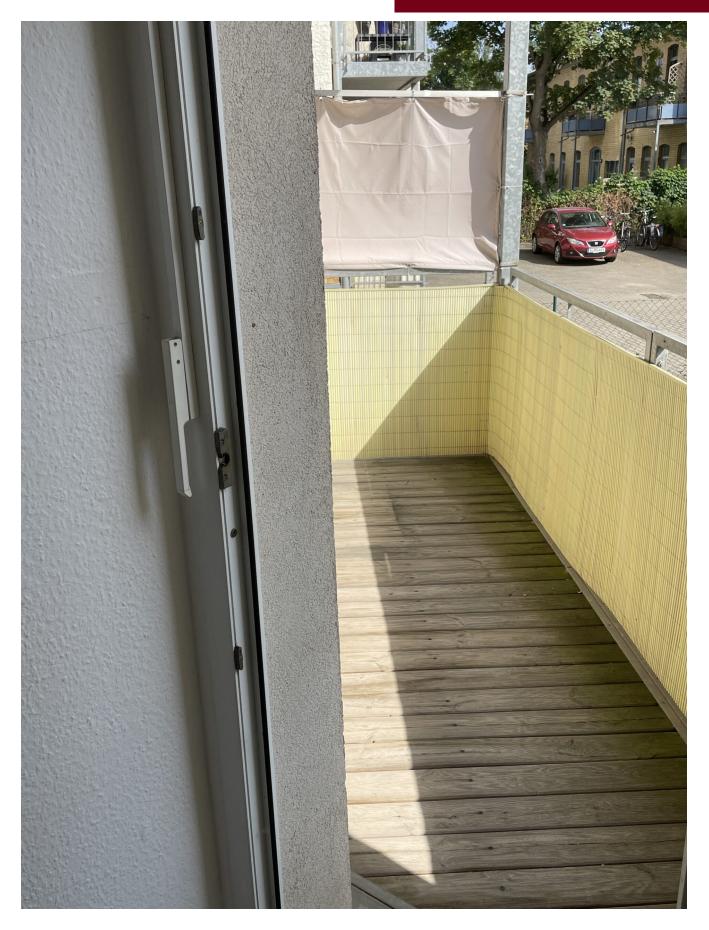


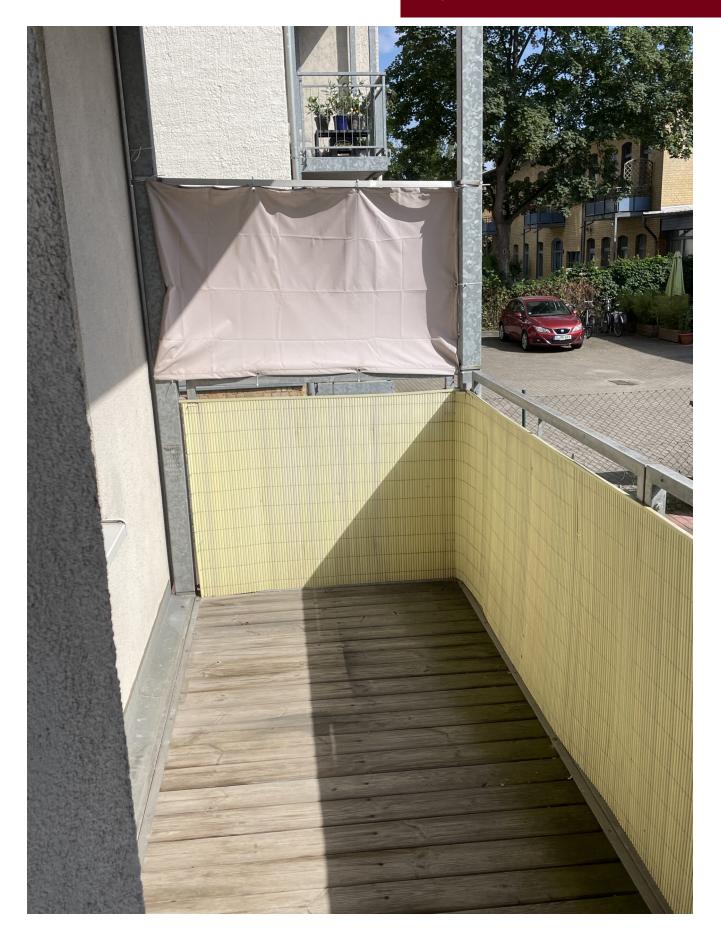




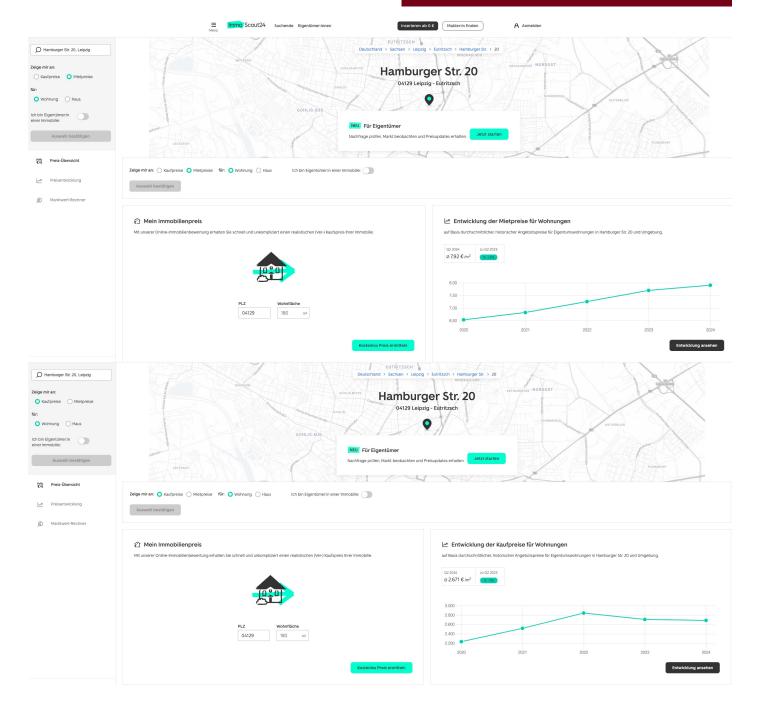




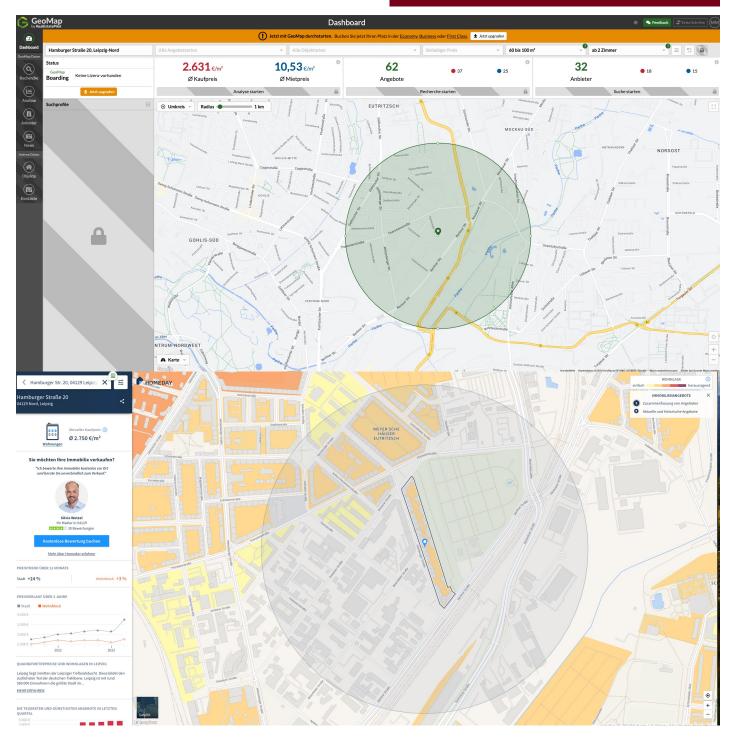






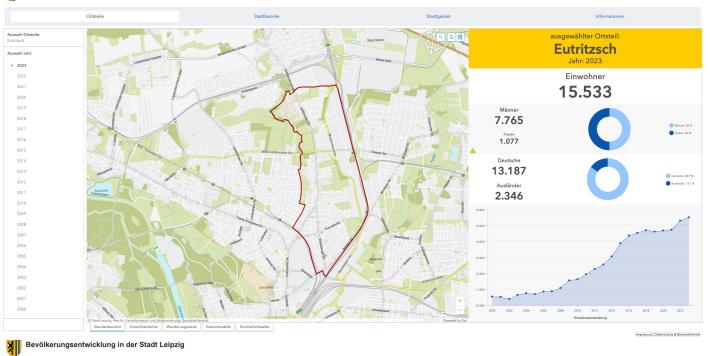


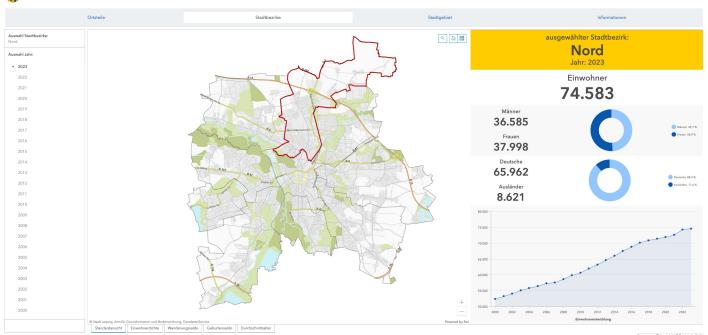






Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig







Beschreibung

Dieses charmante Objekt mit zwei gut erhaltenen Wohnungen im Hochparterre und 3. Obergeschoss eines im Jahr 1905 erbauten Gebäudes. Die Wohnflächen betragen 70,12 m² im Hochparterre sowie 73,42 m² im 3. Obergeschoss und bietet jeweils mit drei Zimmern, Balkon und Keller ausreichend Platz für vielfältige Wohnkonzepte.

Der Zustand des Gebäudes sowie die Ausstattungsqualität sind als gut zu bewerten, was dem zukünftigen Eigentümer eine zeitgemäße und komfortable Wohnatmosphäre verspricht. Bemerkenswert ist zudem der günstige Energiebedarfsausweis mit einem Wert von 85,00 kWh/m²a, der auf eine effiziente Energienutzung hinweist. Die Wohnung im Hochparterre ist derzeit nicht vermietet und wird für 182.500 € angeboten und die Wohnung im 3. Obergeschoss ist zu 451,32 € kalt pro Monat vermietet und wird für 190.500 € angeboten.

Die Lage der Wohnung in der Hamburger Straße 20, 04129 Leipzig, ist äußerst vorteilhaft. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die den Alltag komfortabel gestalten. Ein Norma-Supermarkt ist nur 150 Meter entfernt, und das Backhaus Wentzlaff erreicht man nach 358 Metern. Auch gastronomische Einrichtungen sind zahlreich vorhanden – Bars und Restaurants sind lediglich 185 Meter entfernt. Für eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen die Bushaltestelle in 196 Metern und der nächstgelegene Bahnhof in 596 Metern Entfernung.

Auch im Bereich der medizinischen Versorgung ist die Lage der Wohnung ideal. Ein Hausarzt ist nach 1,33 Kilometern erreichbar, und die nächste Apotheke liegt 686 Meter entfernt. Sollte ein Krankenhausbesuch notwendig sein, so befindet sich das nächste Krankenhaus in einer Entfernung von 2,91 Kilometern. Für Sportbegeisterte steht eine Sportanlage in 424 Metern zur Verfügung. Ebenfalls erwähnenswert ist die nahegelegene E-Ladesäule in nur 26 Metern Entfernung, die Nachhaltigkeit in den Fokus rückt.

Familien mit Kindern profitieren von den vielfältigen Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Eine Kita, die Integrative Kindereinrichtung "Motschegiebchen", ist nur 444 Meter entfernt. Grundschule und weiterführende Schulen wie die 33. Schule – Grundschule der Stadt Leipzig und die Fachoberschule für Gesundheit und Soziales befinden sich in einer Distanz von 458 Metern bzw. 472 Metern. Auch das Goethe-Gymnasium der Stadt Leipzig ist mit 1,62 Kilometern gut erreichbar.

Insgesamt präsentieren sich die Wohnungen als äußerst attraktives Angebot in einer sehr gut erschlossenen Lage in Leipzig. Sie bietet nicht nur hohen Wohnkomfort und eine gute Bausubstanz, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur, die alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe bereithält.



Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11