



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

Herrnhuter Straße Leipzig

Kaufpreis:

115.616 EUR

PLZ 04418

Baujahr 1930

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1930
Sanierung	1996
Objektart	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche	ca. 510 qm
Wohnfläche	ca. 532 qm
Wohneinheiten	9
Wohnungsgröße	von 47,19 qm bis 63,03 qm
Räume	2-3 Zimmer
Kaufpreis	von 115.616 bis 154.424 Euro
Balkon	ja
Keller	ja
Vermietungsstand	8 von 9 Wohnungen vermietet
Jahresnettokaltmiete (IST)	26.100 Euro p.a.
Jahresnettokaltmiete (SOLL)	38.300 Euro p.a.

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		115.616 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	4.127,49 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.156,16 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.046,56 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	578,08 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	9.908,29 EUR
Gesamtkosten:		125.524,29 EUR



IMMOBILIEN

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

* 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





Beschreibung

Zur Lage

Der Stadtteil Anger-Crottendorf im Osten Leipzigs weist trotz seiner zentrumsnahen Lage viel Grün auf. Da sind zunächst die zahlreichen Kleingartenvereine zu nennen, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts aus den Gemüseanbaufeldern in der Rietzschenkeue entstanden. Als „Kleingartenpark Südost“ sind sie Teil des Landschaftsschutzgebietes „stliche Rietzschenke“.

Einen wesentlichen Zuwachs an Parkanlage erhielt Anger- Crottendorf mit dem Zuschlag des Volkshains Stünz (Stünzer Park) zum Ortsteil. Dieser südlich von Stünz in der Rietzschenkeue gelegene, 12,9 Hektar große Park mit großen Wiesen, schönem Baumbestand und einem Teich wurde 1898 von der Stadt Leipzig angelegt und befindet sich in direkter Nähe zum Objekt. Die Dinge des täglichen Bedarfs (Ärzte, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen, PNV) sind fußläufig erreichbar, das Stadtzentrum Leipzig ist nur 4km entfernt

Zum Objekt

Das voll unterkellerte, viergeschossige Mehrfamilienhaus wurde um 1930 auf einem ca. 510m² großen Grundstück im Leipziger Stadtteil Anger-Crottendorf erbaut und 1996 umfangreich saniert, wodurch die Grundrisse der Wohnungen neu aufgeteilt und modern gestaltet wurden. Die Wohnungen haben zwischen 47m² und 63m² Größe und eignen sich deshalb perfekt für kleine Familien, Singles oder Studenten. Aktuell sind 8 von 9 Wohnungen vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss links wird derzeit renoviert. In allen Wohnräumen ist Laminatboden verlegt, die Küchen und Bäder sind mit Fliesenspiegel versehen und unterschiedlich ausgestattet. Alle Wohneinheiten haben aus dem Sanierungsjahr einen Balkon und ein zugehöriges Kellerabteil. Das Haus wird mit Gas-Zentralheizung beheizt. Hervorzuheben ist außerdem der gepflegte, begrünte Innenhof als Erholungsraum für die Mieter.

Besonderheiten

Auszug aus der Modernisierungshistorie

01 Modernisierung der Fassade

- Farbliche Neugestaltung
- Anbau der Balkonanlage

02 Modernisierung Dach

- Neueindeckung Dach
- Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum

03 Modernisierung Treppenhaus und Keller

- Erneuerung Treppenhaus
- Erneuerung Keller



- Erneuerung der Hauseingangstüren
- Neue Klingel- und Briefkastenanlage

04 Sanierung der Wohnungen

- Erneuerung Sanit.r, Elektro, Heizung
- Erneuerung Bäder
- Erneuerung Böden
- Erneuerung Wände



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11