



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

Radiusstraße Leipzig

Kaufpreis:

428.000 EUR

PLZ 04179

Baujahr 1900

Objektart Sanierter Bestand



Objektinformationen

Objektzustand	neu saniert mit EBK und großem Balkon
Ausstattung	komplett hochwertig möbliert
Balkon	großer Süd-/Westbalkon
Etage	2. OG
Anzahl der Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Instandhaltungsrücklage	ca. 91.000 Euro/WEG (Stand 12/2022)
Mieteinnahme	18.000 € p.a.

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		428.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	6.420,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	23.540,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	2.140,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	32.100,00 EUR
Gesamtkosten:		460.100,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

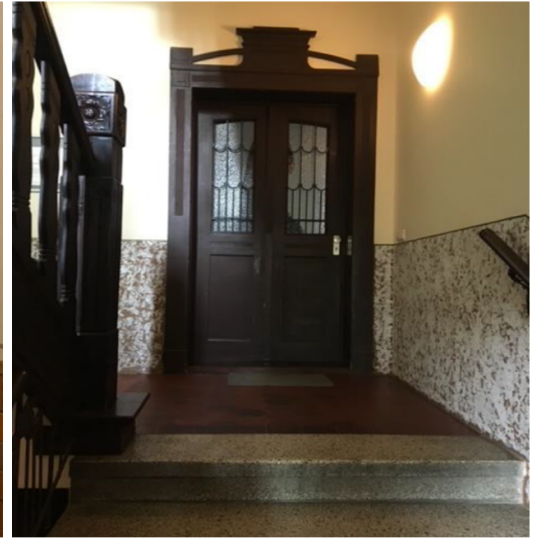
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

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

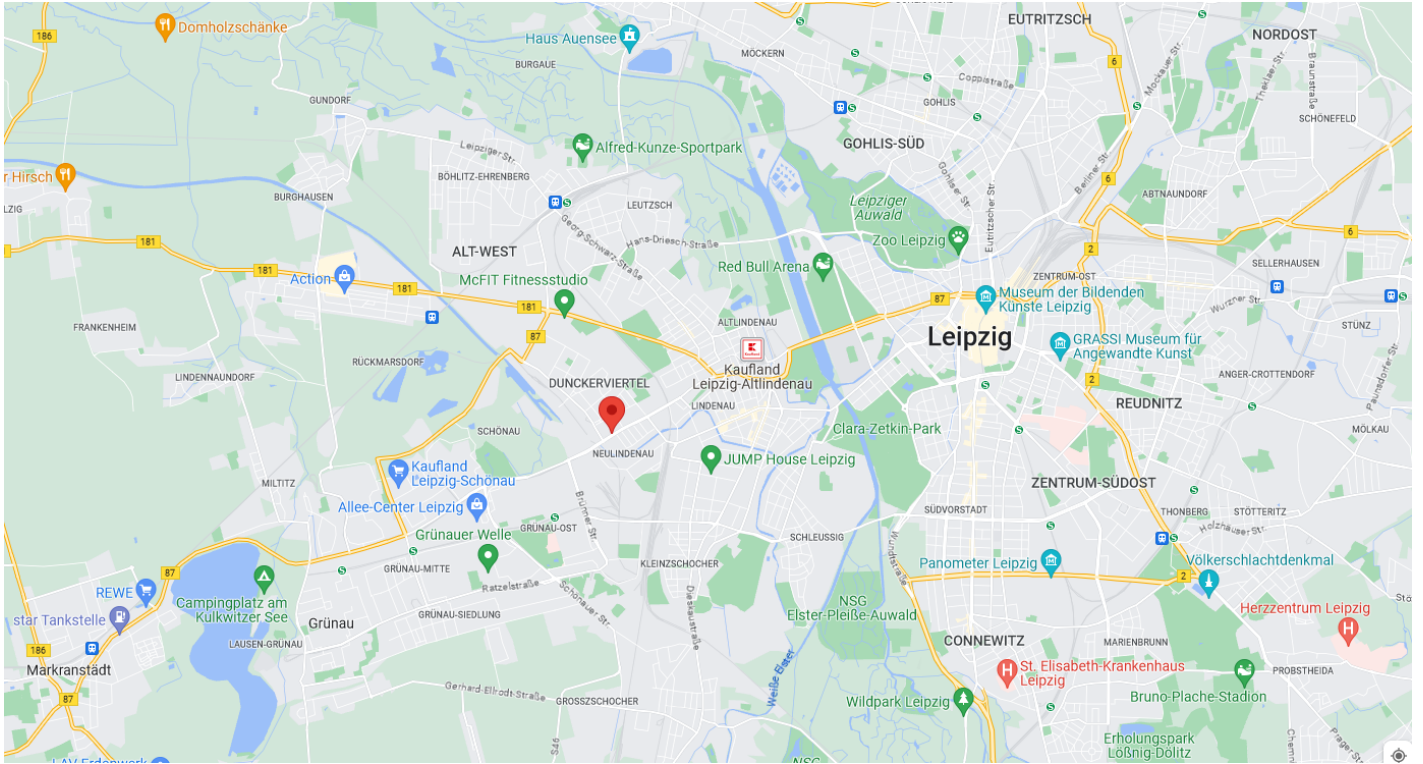






IMMOBILIEN

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





Beschreibung

Zur Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage in einer Nebenstraße im Leipziger Stadtteil Lindenau, in der Nähe vom Lindenauer Hafen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig entfernt, ebenso Schulen, Haltestellen, S-Bahn-Station, der Lindenauer Hafen, der Karl-Heine-Kanal und auch tolle Spielplätze für Kinder sind nicht weit entfernt. Fußläufig kann man die beliebte Gastroszene auf der Karl-Heine-Str. erreichen oder auch die bekannte Leipziger Kunstszene in der Baumwollspinnerei besuchen. Ebenso ist der beliebte Badestrand am Kulkwitzer See unweit vom Objekt gelegen.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befinden sich in einem unter Denkmalschutz stehendem 4-Familienhaus, welches Teil einer Eigentümergemeinschaft ist. Von der Küche aus gelangt man direkt auf den erst in 2022 montierten, großen Süd-/Westbalkon, der einen tollen Ausblick in den begrünten Innenhof bietet. Das Objekt hat ein wunderschönes altes Holz-Treppenhaus. Der großzügige & kinderfreundliche Innenhof kann von allen Eigentümern genutzt werden. Eine Grillecke, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Spielmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im abgeschlossenen Hofbereich.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2021/2022 umfassend saniert, wobei beispielsweise antike, bestehende Innentüren aufgearbeitet und moderne Fußböden verlegt wurden. Das neu sanierte Badezimmer hat ein Tageslichtbad mit einer Körperform-Badewanne und einer Echtglas-Regendusche sowie Badmöbel mit einem Doppelwaschtisch. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten inkl. Geschirrspüler, Apothekerschrank und einer freistehenden, 2-türigen Kühl/Gefrier-Kombination. Das angrenzende Esszimmer bietet ausreichend Platz für 6-8 Personen. Ein großzügiges Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer runden den gemütlichen Charme der Wohnung ab.

Die Wohnung ist wie folgt eingerichtet:

Großer massiver Esstisch mit Designer-Stühlen, Schlafzimmer mit Boxspringbett, Wohnzimmer mit einer moderne Wohnlandschaft und einem großem Fernseher, in jedem Zimmer sind moderne Lichtsysteme montiert, an allen Fenstern sind Vorhänge/Jalousien angebracht. Tiefgaragenstellplätze sind vorhanden und können bei Bedarf vom jeweiligen Mieter angemietet werden.

Im Kaufpreis ist bereits die komplette Einrichtung, inkl. moderner Einbauküche mit Side by Side Kühl-Gefrierkombination enthalten. Der anteilige Kaufpreis der Einrichtung beträgt 20.365 Euro. Dieser kann größtenteils bei einer Fremdvermietung sofort in 2023 steuerlich geltend gemacht werden.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11