



# Schützenhausstraße Leipzig

# Kaufpreis ab: 58.531 EUR

**PLZ** 04315

Baujahr 1900

Objektart Bestand



# **Objektinformationen**

Baujahr 1900

Sanierung 1997

Wohneinheiten 10

Grundstücksfläche ca. 460 qm

Wohnfläche ca. 550 qm

Räume 1-2

Keller voll unterkellert

Stellplätze 9 Stellplätze im Innenhof

Vermietungsstand vollständig vermietet

Jahresnettokaltmiete (IST) 33.912 Euro p.a.

Jahresnettokaltmiete (SOLL) 40.920 Euro p.a.

Wohnungsgröße von 23,89 bis 64,02 qm

Kaufpreis Wohneinheit von 58.531 Euro bis 156.849 Euro

Kaufpreis Stellplatz 15.000 Euro

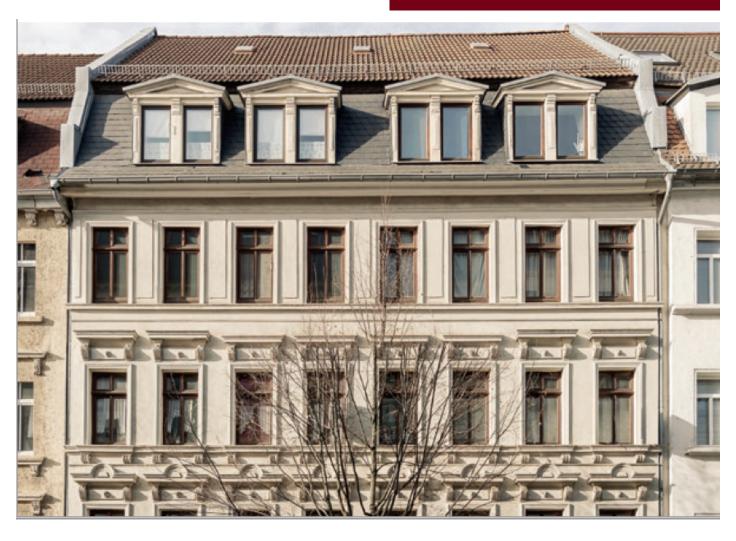
# **Gesamte Anschaffungskosten:**

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		58.531 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	2.089,56 EUR
Notarkosten:	1,00 %	585,31 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	2.048,59 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	292,66 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	5.016,11 EUR
Gesamtkosten:		63.547,11 EUR

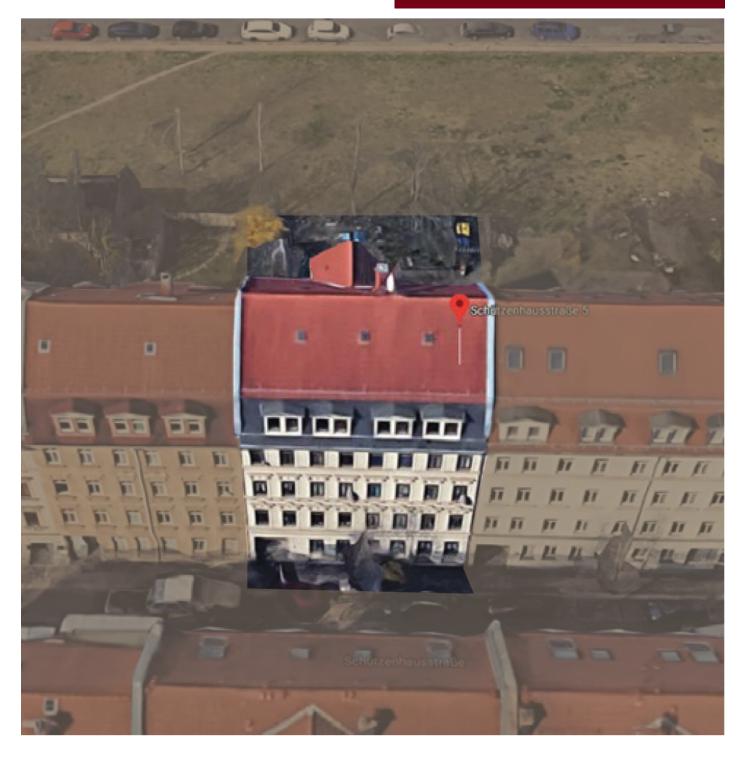


\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.









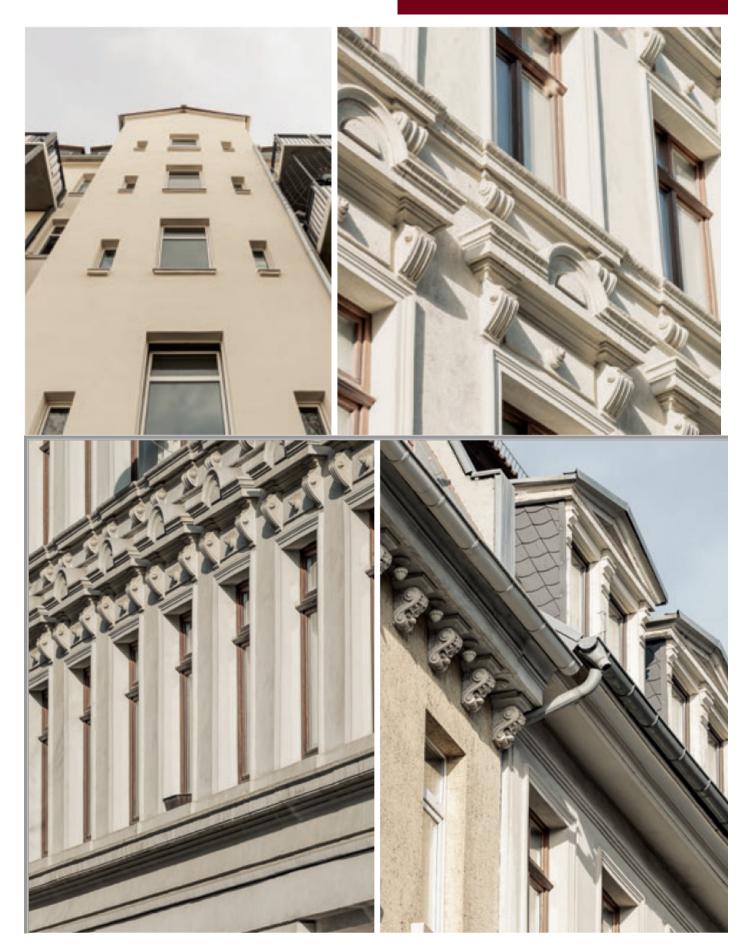














## Beschreibung

## Zur Lage

Der Stadtteil Volkmarsdorf war bis zu seiner Eingemeindung im Jahr 1890 eine selbständige Gebietskörperschaft östlich Leipzigs, die das Rittergut Volkmarsdorf sowie das Dorf umfasste.

Durch die Eingemeindung wurde es zum Leipziger Stadtteil. Seit der kommunalen Neugliederung Leipzigs im Jahr 1992 bezeichnet Volkmarsdorf auch einen Ortsteil Leipzigs im Stadtbezirk Ost. Dieser verwaltungstechnische Bereich umfasst den größte Teil der historischen Volkmarsdorfer Flur und dazu die westlichen Teile der Sellerhäuser Flur, das ehemalige Neu-Sellerhausen. Volkmarsdorf ist bis auf die Bürobauten am Torgauer Platz und den Bereich der ehemaligen Langbein-Pfanhauser Werke, wo sich jetzt das Leipziger Stadtarchiv befindet, ein reines Wohngebiet aus zumeist sanierten Altbau-Mietshäusern. Die Dinge des t.glichen Bedarfs (Ärzte, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen, ÖPNV) sind fußläufig erreichbar, das Stadtzentrum Leipzig ist nur 3km entfernt.

## Zum Objekt

Das voll unterkellerte, viergeschossige Mehrfamilienhaus wurde um 1900 auf einem ca. 460m2 großen Grundstück im Leipziger Stadtteil Volkmarsdorf erbaut und umfangreich saniert, wodurch die Grundrisse der Wohnungen neu aufgeteilt und modern gestaltet wurden. Die Wohnungen haben zwischen 24m2 und 64m2 Größe und eignen sich deshalb perfekt für kleine Familien, Singles oder Studenten. Aktuell sind alle 10 Wohnungen vermietet. In den Wohnräumen ist Laminatboden verlegt, die Küchen und Bäder sind mit Fliesenspiegel versehen und unterschiedlich ausgestattet. Im Sanierungsjahr wurde eine Balkonanlage neu angestellt. Jede Wohnung hat ein zugeh.riges Kellerabteil. Das Haus wird mit Gas-Zentralheizung beheizt. Es gibt einen gepflegten Innenhof mit KFZ-Stellplätzen.

#### 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 Sanitär, Elektro, Heizung
- Erneuerung Bäder
- Erneuerung Böden
- Erneuerung Wände



# Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling** 

Tel.: 089 / 37 91 07 11