







Sellershausen-Stünz Leipzig #1

Kaufpreis ab: 149.500 EUR

PLZ 04318

Baujahr 1900

Objektart Kulturdenkmal



Objektinformationen



Anzahl der

Etagen

5

Anzahl der

Wohneinheiten 10

Wohnungsarter2, 3 und 4 Zimmer

Wohnungsgröszwischen 63 bis 99 QM

Kaltmieten

zwischen 4,77 € bis 8,95 € je QM/Wfl. (teilweise bereitsmit Indexmietvertrag

der gekoppelt an dieVerbraucherpreisentwicklung It. Bundesamt für Statistik)

Bestandswohnungen

Erzielbare

der

Kaltmiete in

8,50 € je QM/Wfl.

Neuvermietung

ab 149.500 € bis 265.000 € Kaufpreise

Zuführung

in die 7.000,-- € p.a. Instandhaltungsrücklage

Stand der

Rücklagen

20.000,--€

in 2024

Kosten &

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

Wohnungsübergabe mit Protokoll, Mietanpassung, jährliche Betriebs- und

der

Heizkostenabrechnung, u.v.m. Sondereigentumsverwaltung

Die Wohnungen vom EG bis zum 3. OG besitzen einenBalkon zum Innenhof,

eine Wohnung im DG eine Loggia. Das Haus wurde vor ca. 15 Jahren

Besonderheiterumfangreich saniert. Für März/April 2024 ist eine Aufbereitung vom

Eingangsbereich sowie Treppenhaus geplant sowie einneuer

Hausmeisterdienst ab Juli 2024.

Ein Energieausweis ist für Häuser die unterDenkmalschutz stehen nicht

verpflichtend und die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) greifen

nicht. Der Energiekennwert bezieht sich auf dendurchschnittlichen Hinweis

Energieverbrauch der vergangenen 3Jahre gemäß Verbrauchsausweis aus

2017.

FernwärmenetzEin Anschluss ist ab dem Jahr 2030 von der Stadt Leipziggeplant.

Reservierungsst9 iWohnungen verkauft (Stand 30-07-2024)

Energiekennwef29,00 kWh/(m²a)



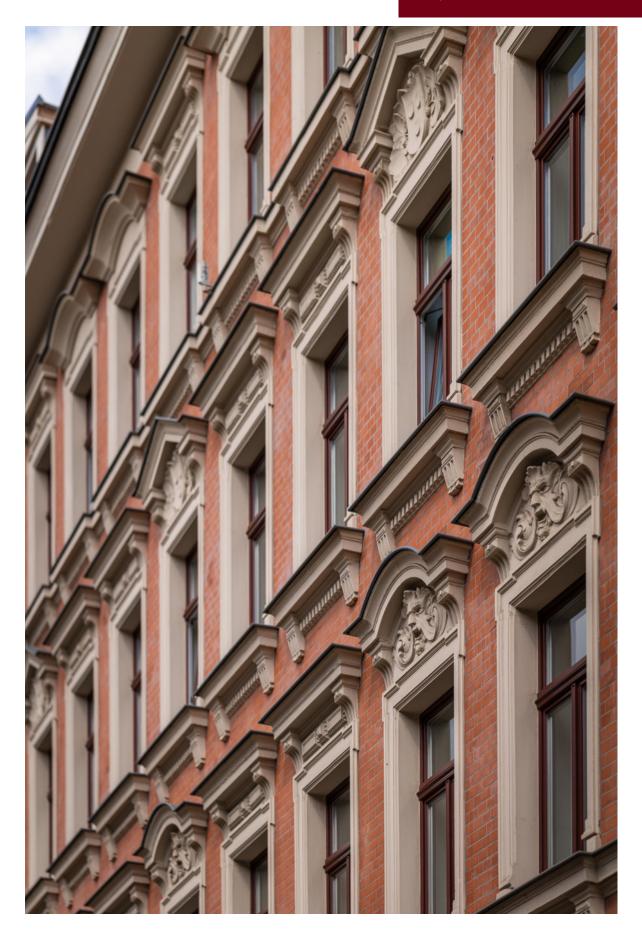
Energieeffizien Dklasse

Gesamte Anschaffungskosten:

Kauf	preis		Nebenkosten
	Kaufpreis:		149.500 EUR
	Notarkosten:	1,50 %	2.242,50 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 %	8.222,50 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	747,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 %	11.212,50 EUR
Gesamtkosten:			160.712,50 EUR

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













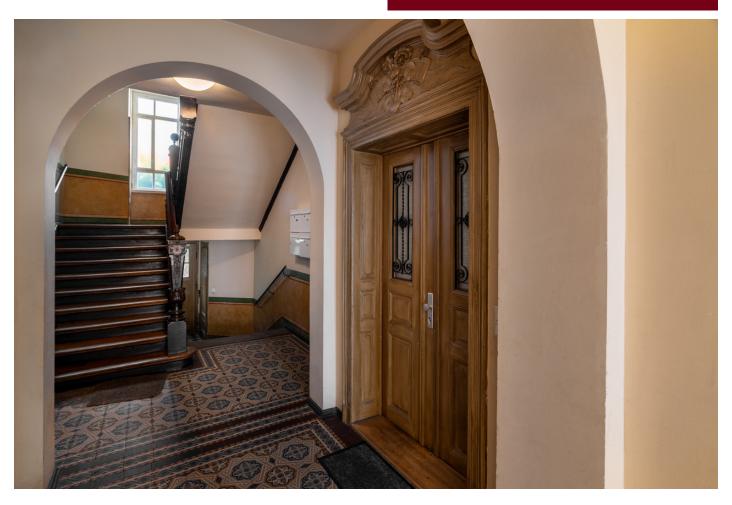








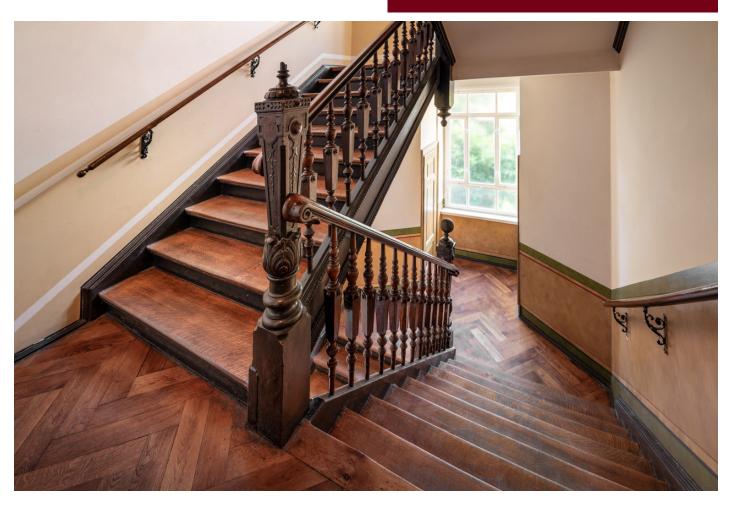


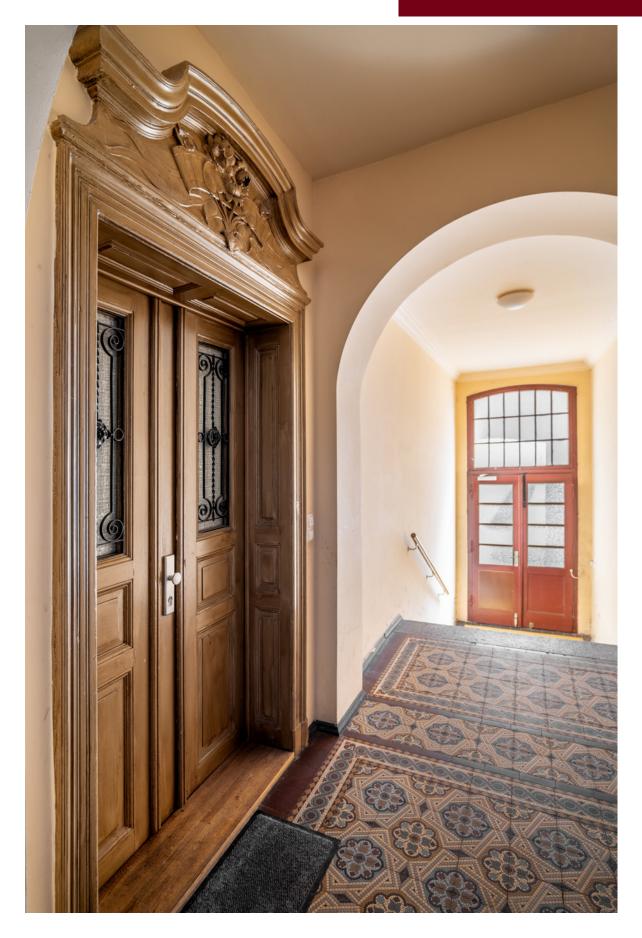




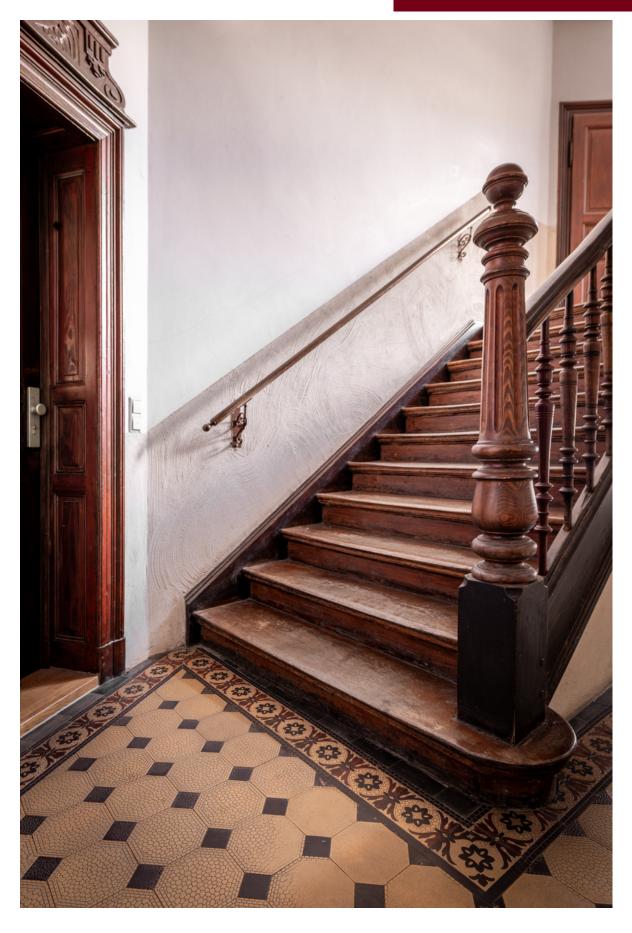




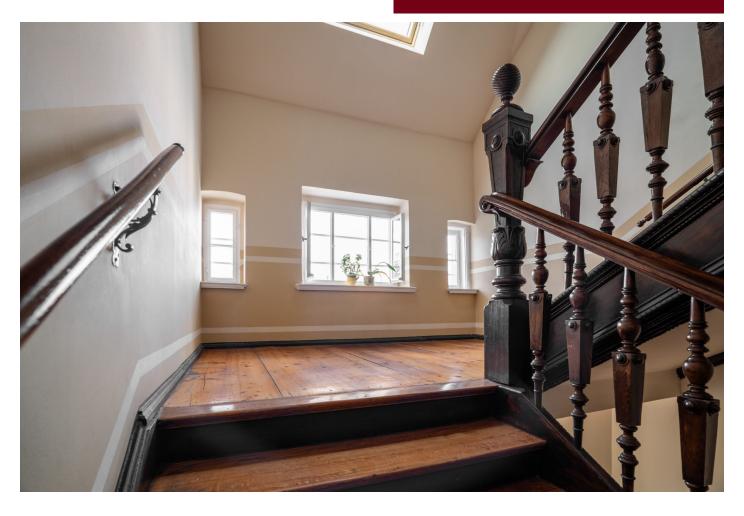




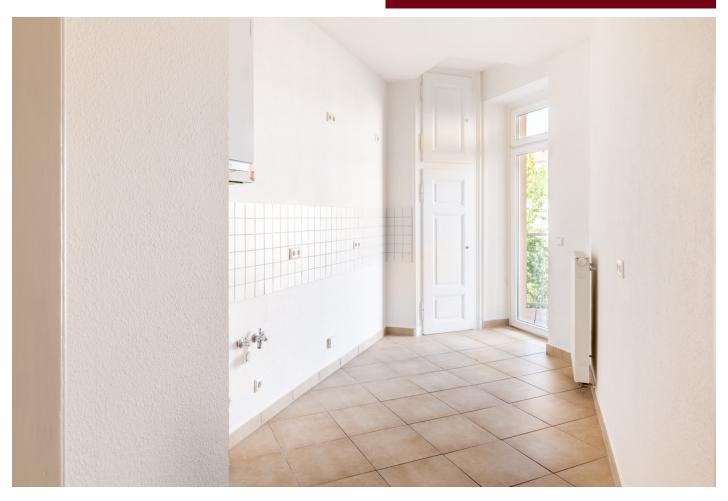




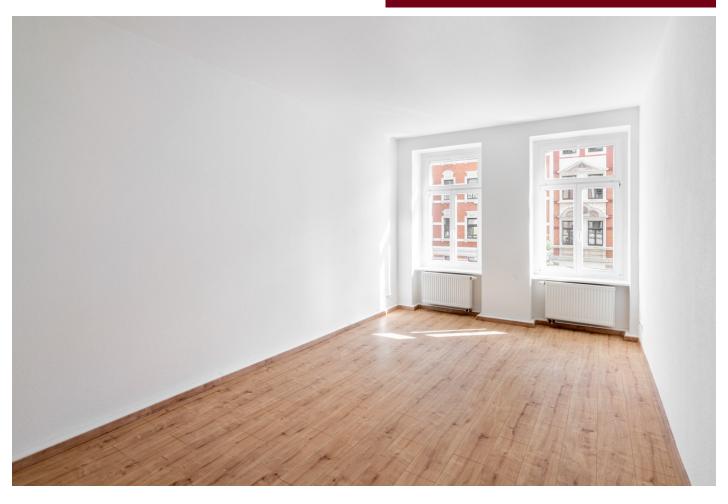




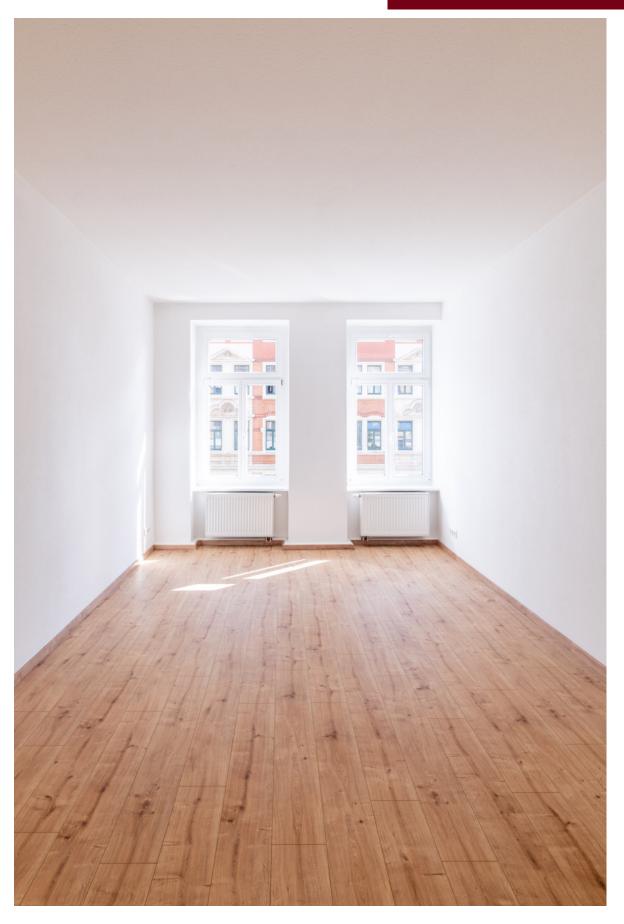




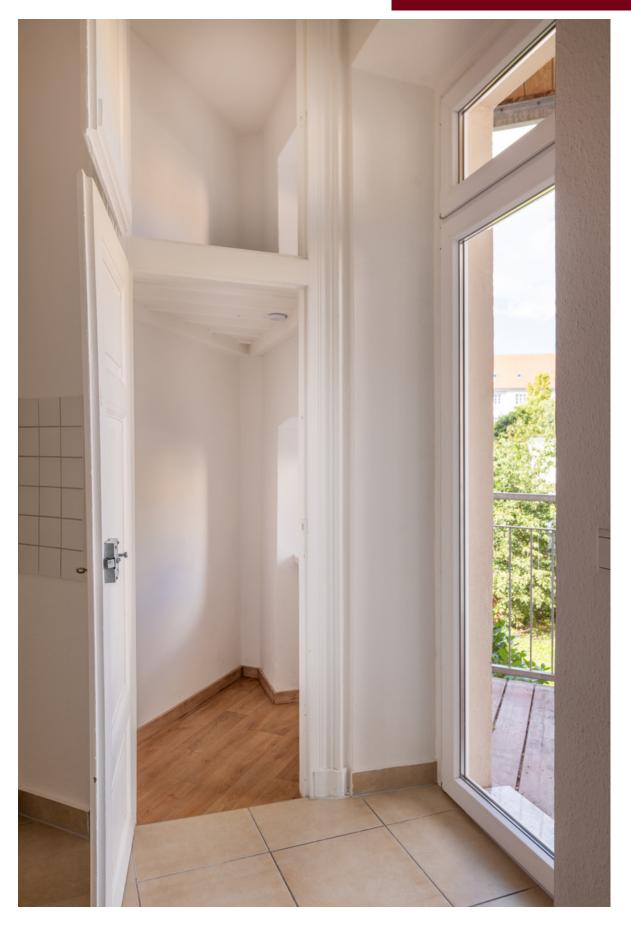




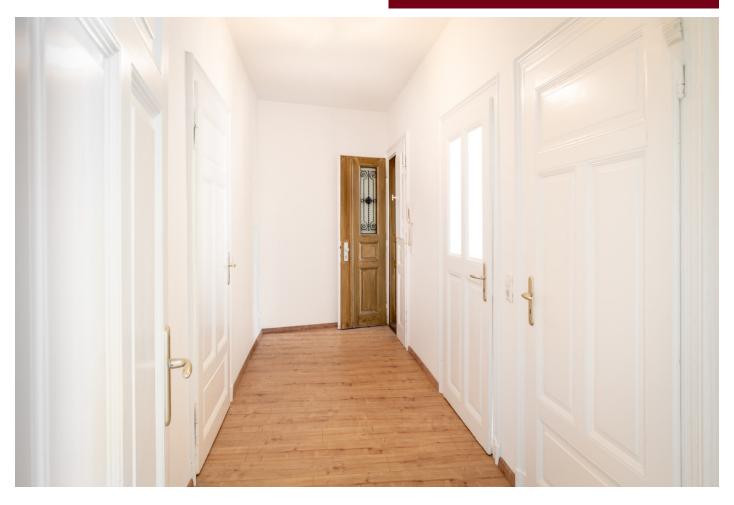




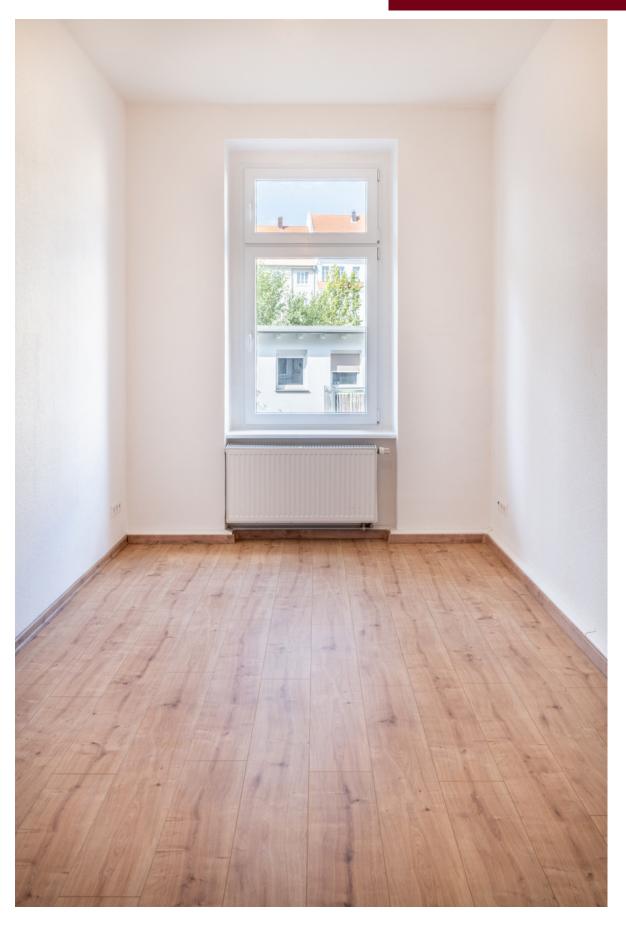




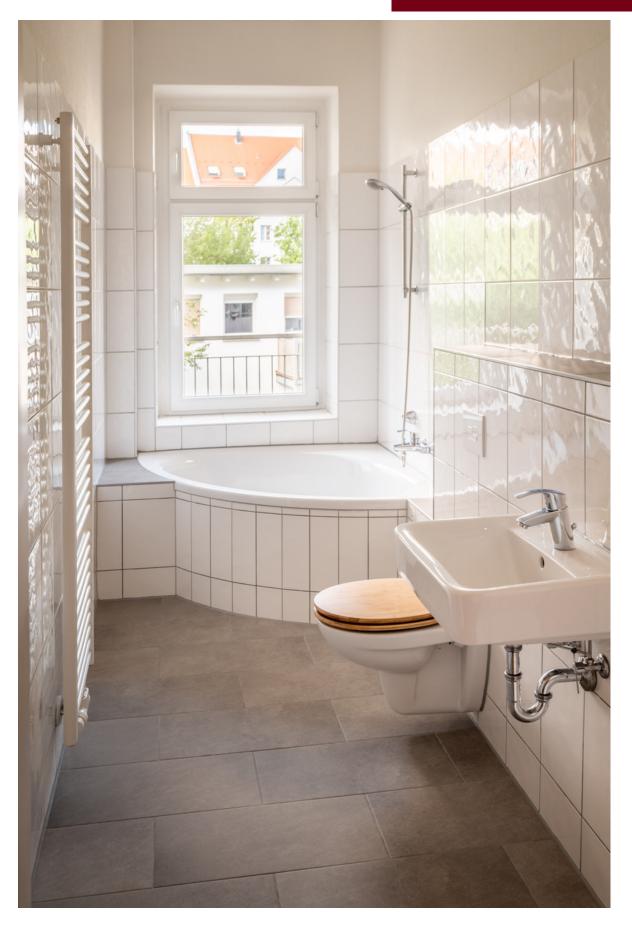




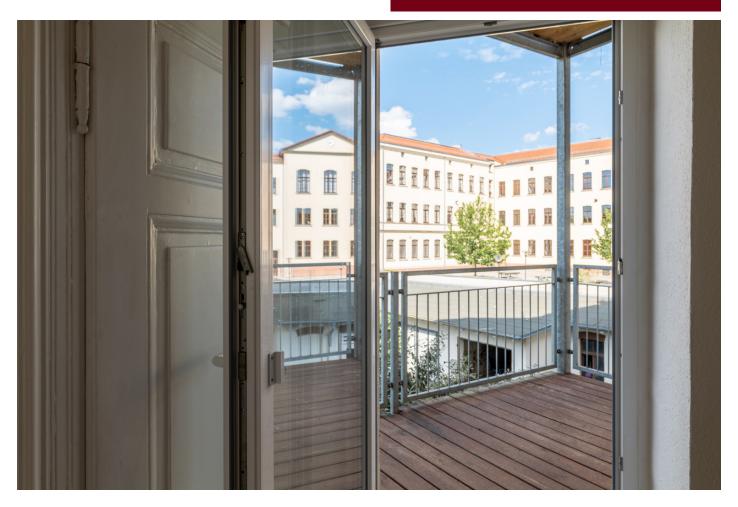




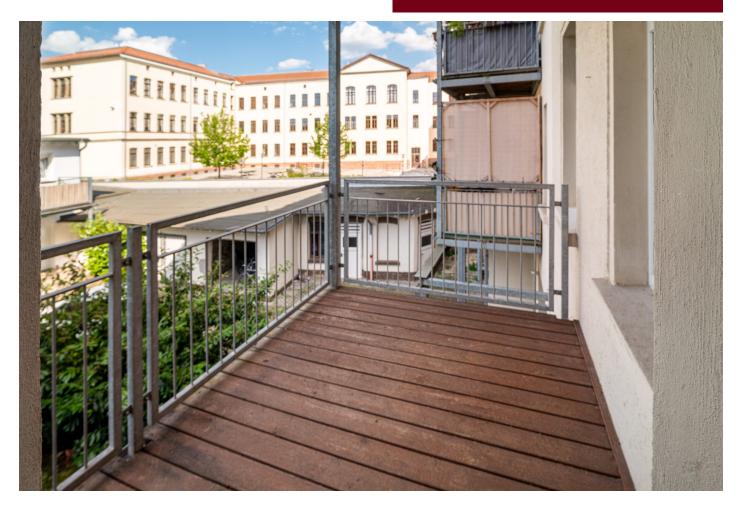


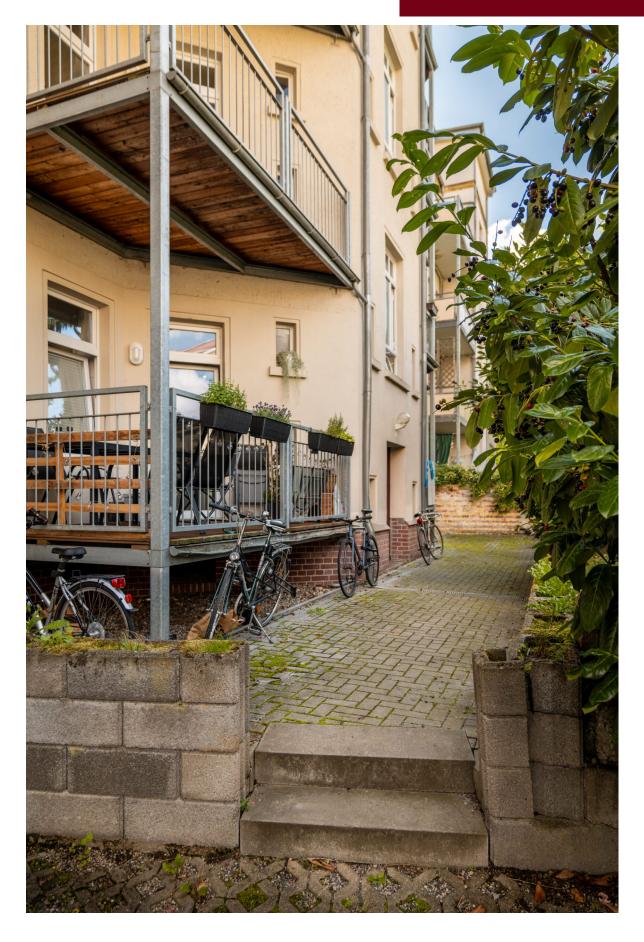


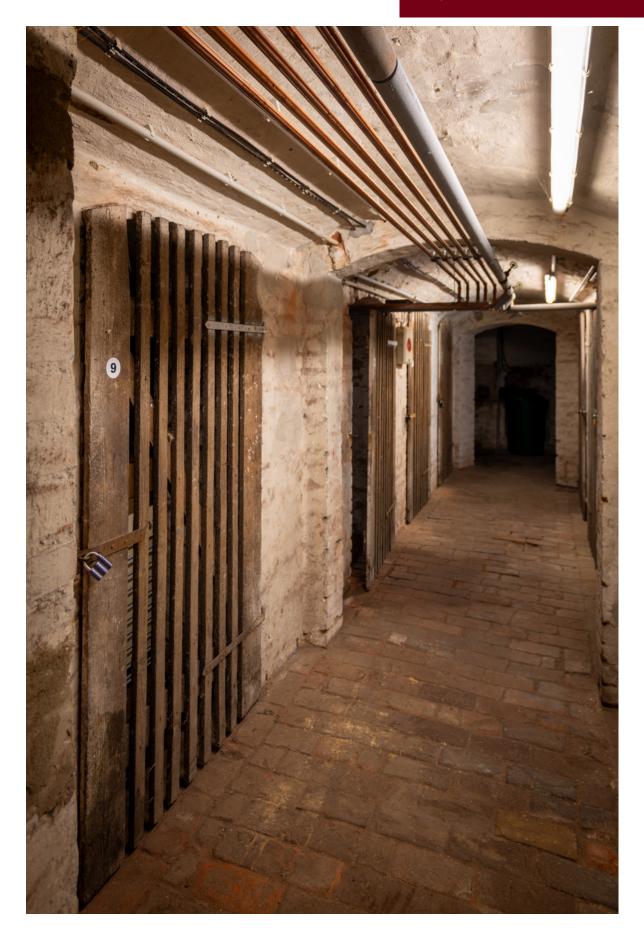




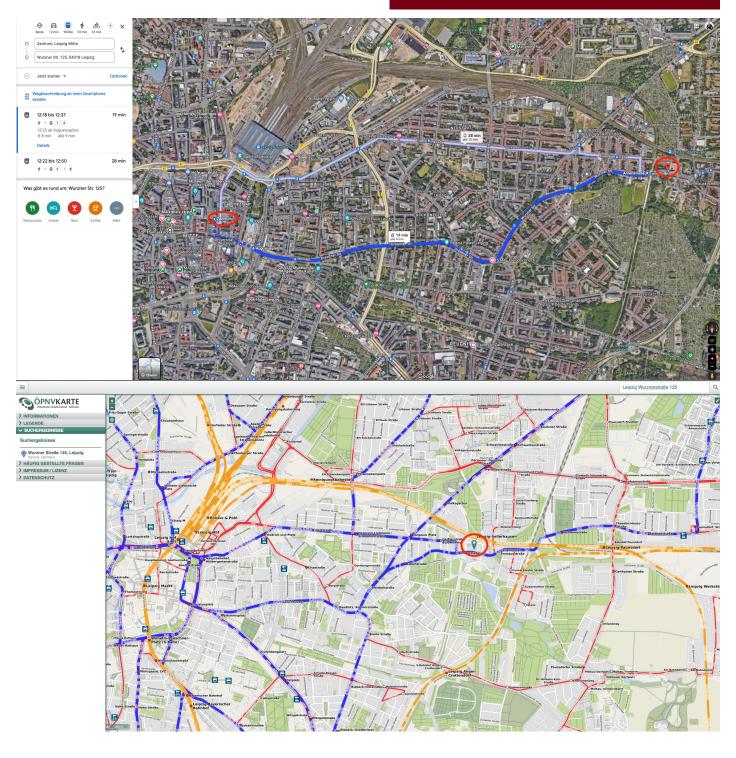














Die attraktivsten Städte

Die sieben größten Immobilienmärkte befinden sich unter den ersten elf Städten des Lübke Kelber Attraktivitätsrankings 2024

Rang	Stadt	Score
1	Leipzig	1,00
2	Potsdam	0,94
3	Frankfurt a. M.	0,93
4	Darmstadt	0,93
5	Berlin	0,92
6	Stuttgart	0,91
7	München	0,91
8	Düsseldorf	0,90
9	Hamburg	0,90
10	Mainz	0,89
11	Köln	0,89

Score von 1 = sehr attraktiv bis 0 = unattraktiv **HANDELSBLATT • Quelle:** Lübke Kelber Attraktivitätsranking 2024





Wohnung Miete



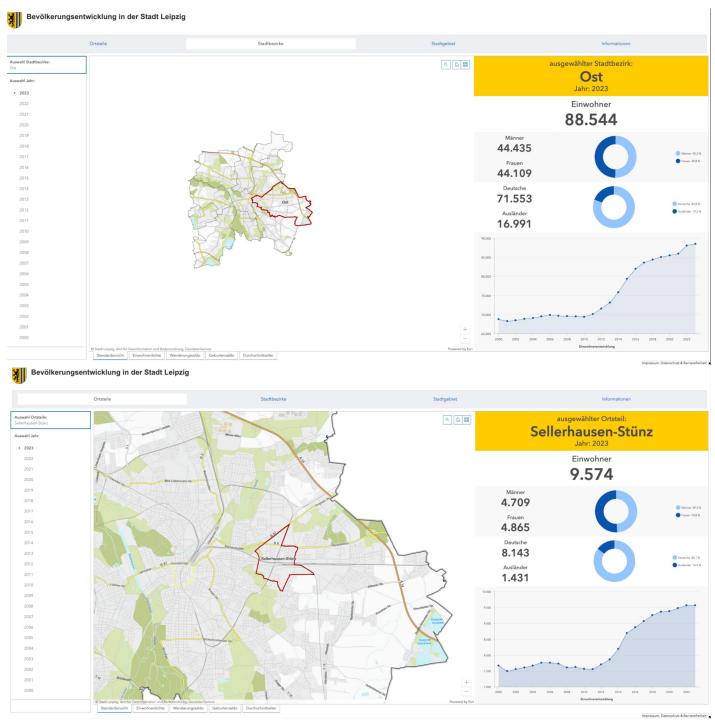
Geräumiges Familienparadies: Große Wohnung mit Platz für alle Bedürfnisse

9 Wurzner Straße 125, 04318 Leipzig

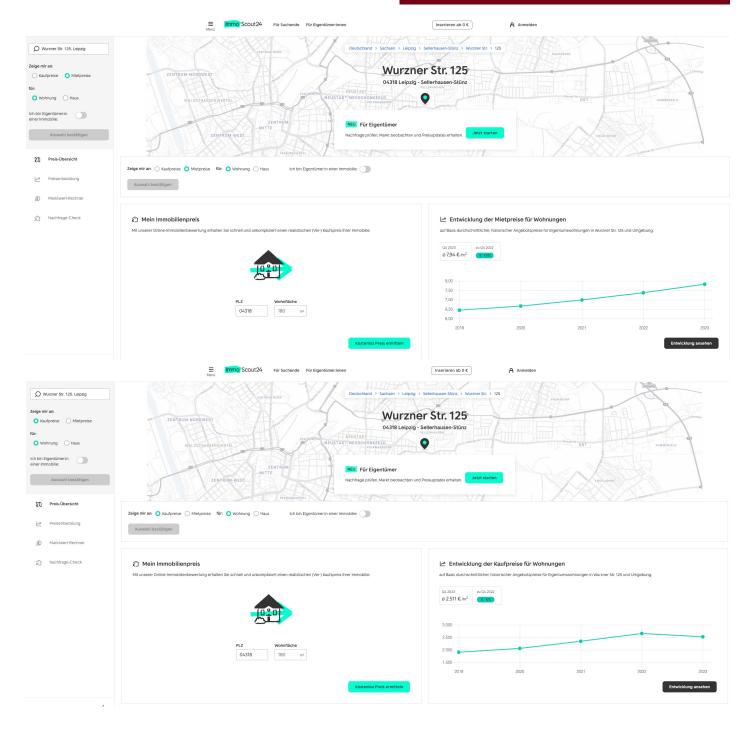
In 24 Std.

690,00 € 81,23 m² 3 Miete pro Monat Fläche Zimmer

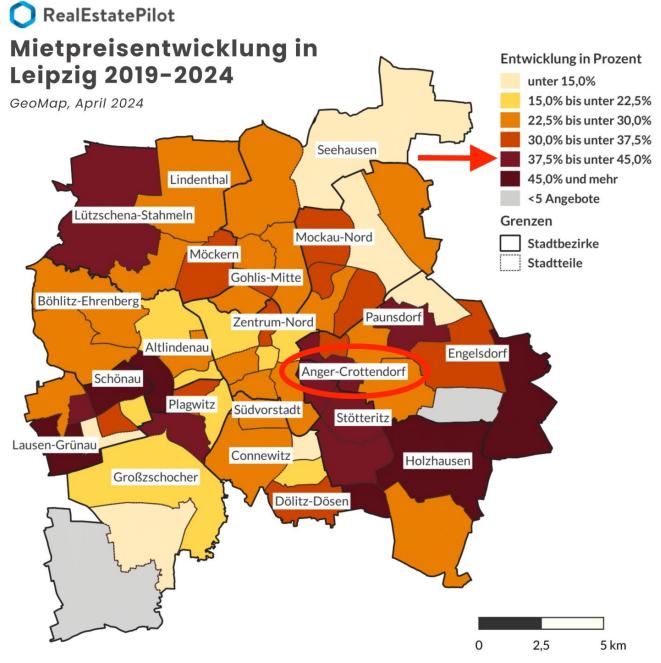
Scout-ID: 149654300 | Objekt-Nr: 105 | Ānderungsdatum: 25.03.2024











Quelle: Stadtbezirke & Ortsteile: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2021; https://opendata.leipzig.de/. Lizenz: dl-de-by-2.0.



Beschreibung

Das Objekt, eingebettet im Stadtteil Sellershausen-Stünz, präsentiert eine lebendige und vielfältige Umgebung für potenzielle Immobilienkäufer. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus, was eine ausgewogene Lebensqualität ermöglicht.

Mit einer guten Verkehrsanbindung, darunter die Nähe zu Autobahnen und öffentlichen Verkehrsmitteln, bietet die Lage eine bequeme Erreichbarkeit. Sellershausen-Stünz ist bekannt für seine bunte demografische Zusammensetzung, die von Familien bis zu jungen Berufstätigen reicht.

In der näheren Umgebung finden sich attraktive Freizeitmöglichkeiten, wie lokale Parks und Spielplätze, die sich ideal für Familien eignen. Darüber hinaus ermöglicht die Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Märkten ein bequemes Einkaufen, während Restaurants und gastronomische Einrichtungen das kulinarische Angebot bereichern.

Der Stadtteil beherbergt auch Bildungseinrichtungen, was die Lage besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern interessant macht. Die architektonische Vielfalt der Straße trägt zum charmanten Ambiente bei und verleiht der Immobilie einen individuellen Charakter.

Zusammengefasst bietet die Lage eine lebendige Umgebung mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnkomfort, Freizeitmöglichkeiten und Infrastruktur, die vielfältige Bedürfnisse potenzieller Käufer anspricht.

Jetzt vormerken lassen und ich informiere Sie, sobald der Vertrieb startet und alle Unterlagen vorliegen: immobilie@marco-mahling.de



Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11