



**IMMOBILIEN**

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



## Westen von Leipzig #3

**Kaufpreis ab:**  
**167.500 EUR**

**PLZ** 04299

**Baujahr** 1910

**Objektart** Saniertes Bestandsgebäude



## Objektinformationen

Kernsanierung	2008
Anzahl der Zimmer	2
Wohnungsgrösse	52 QM
Besonderheit	Vor kurzem erst komplett saniert incl. Küche und Erstvermietung
Energiekennwert	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
	<b>Kaufpreis:</b>	<b>167.500 EUR</b>
	<b>Notarkosten:</b>	1,50 % 2.512,50 EUR
	<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,50 % 9.212,50 EUR
	<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 % 837,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>		<b>7,50 % 12.562,50 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>180.062,50 EUR</b>

\* 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







# 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







# 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







# 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

Das zum Verkauf stehende Apartment befindet sich in der zweiten Etage eines repräsentativen Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1910 erbaut und 2008 kernsaniert wurde. Das Gebäude präsentiert sich in einem guten Zustand und überzeugt durch seine gehobene Qualität. Die frisch sanierte Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von 52 Quadratmetern zwei gut geschnittene Zimmer, die zahlreiche Möglichkeiten einer individuellen Einrichtung ermöglichen. Für zusätzliche Komfortabilität sorgt der vorhandene Aufzug, der einen bequemen Zugang zu allen Etagen gewährleistet.

Die Zentralheizung versorgt die Wohnräume zuverlässig mit angenehmer Wärme, wobei Gas als wesentlicher Energieträger genutzt wird. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort macht dieses Apartment besonders ansprechend. Dank des gepflegten Gesamtzustands bietet sich hier sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit.

Hinsichtlich der Lage besticht die Immobilie durch ihre ausgezeichnete Anbindung an die städtische Infrastruktur. Nur 39 Meter entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle, sodass der öffentliche Nahverkehr optimal genutzt werden kann. Der nächste U- oder S-Bahnhof ist mit 1,2 Kilometern ebenfalls gut erreichbar; ebenso liegt der Flughafen mit 18,1 Kilometern in einer akzeptablen Entfernung für Pendler oder Vielflieger.

Der tägliche Bedarf ist durch die unmittelbare Nähe zu Einrichtungen des täglichen Lebens bestens abgedeckt: Der Supermarkt REWE Stefan Sachsenweger OHG liegt lediglich 89 Meter entfernt, frische Backwaren erhält man bei Wendl in nur 95 Metern Entfernung. Ärzte, eine Apotheke, und ein Krankenhaus in der näheren Umgebung gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.

Auch das Bildungs- und Freizeitangebot ist umfassend: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Gymnasien liegen allesamt im näheren Umkreis. Sportanlagen, eine Vielzahl an Bars und Restaurants sowie eine E-Ladesäule befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. So bietet dieses Apartment eine attraktive Kombination aus urbanem Lifestyle, Komfort und einer ausgezeichneten Lage mitten in Leipzig.

## Vermietung & Nachfrage

Die Neuvermietung wurde im Dezember veröffentlicht und erzielte innerhalb einer Woche über 1.900 Exposé-Aufrufe sowie 40 qualifizierte Anfragen. Die Kaltmiete beträgt 630 €, die Warmmiete 742 €. Diese Zahlen unterstreichen die Attraktivität der Lage und die hervorragende Vermietbarkeit.

## WEG & Hausstruktur

Die Wohnung ist Teil einer strukturierten Wohnungseigentümergeinschaft mit professioneller Verwaltung. Der Rücklagenstand der WEG beträgt ca. 18.000 € (Stand 31.12.2024), der anteilige Rücklagenbestand dieser Einheit liegt bei 1.143 €. Geplante Maßnahmen wie z.B. Glasfaser und





# IMMOBILIEN

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

Balkone zeigen aktives Substanzmanagement, ohne aktuellen Sanierungsstau. Die Kosten für die geplante Heizungssanierung (ca. 40.000 €) gemäß ETV 2025 werden durch den Verkäufer übernommen.



# IMMOBILIEN

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11