

Objektnr. 604644

Solide Kapitalanlage – 2 Gewerbeeinheiten mit 3 Stellplätzen in ruhiger Hinterhauslage – vermietet

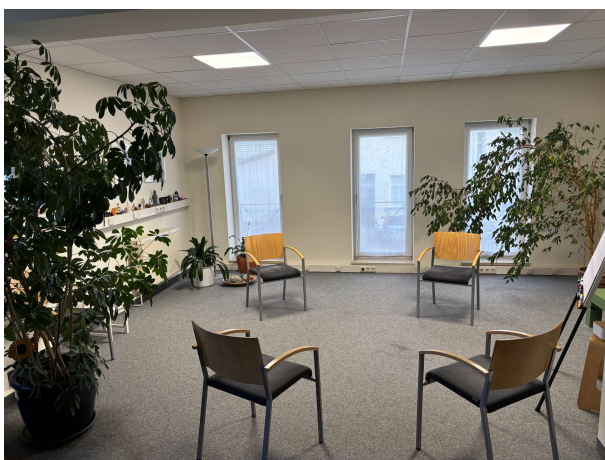
04318 Leipzig (Reudnitz-Thonberg)



Umgebung



Parkplatz



Büro

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

Objektart Büro / Praxen, Bürofläche
Gesamtfläche 262,00 m²
Bürofläche 262,00 m²
Grundfläche 660,00 m²

Kaufpreis

Kaufpreis 345.000,00 €
Maklerprovision 24.805,00 €
(= 7,19%, inkl. Mwst.)

Ausstattung

Bad Gäste-WC
Bodenbelag Fliesen, Teppich
Befeuerungsart Gas



Umgebung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Gewerbepaket bestehend aus zwei Gewerbeeinheiten sowie drei zugehörigen PKW-Stellplätzen in einem gepflegten Hinterhaus eines um 1900 errichteten Mehrfamilienhauses. Das Objekt wurde im Jahr 1995 umfassend saniert und befindet sich in einem ordentlichen und nachhaltig bewirtschafteten Zustand.

Die Einheiten sind seit vielen Jahren an denselben zuverlässigen Mieter vermietet. Das Mietverhältnis der ersten Gewerbeeinheit besteht bereits seit 1996, die zweite Einheit wird seit 2004 durch denselben Nutzer belegt. Die langjährige und kontinuierliche Vermietung unterstreicht die Standortqualität sowie die Attraktivität der Flächen.

Die aktuellen Mieteinnahmen wurden zuletzt zum 01.07.2026 angepasst und belaufen sich insgesamt auf 1.990,00 € monatlich, entsprechend 23.880,00 € jährlich. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Gewerbeeinheit 4: 903,00 € monatlich
- Gewerbeeinheit 5: 937,00 € monatlich
- PKW-Stellplatz 1: 50,00 € monatlich
- PKW-Stellplatz 2: 50,00 € monatlich
- PKW-Stellplatz 3: 50,00 € monatlich

Die beiden Gewerbeeinheiten befinden sich im ruhig gelegenen Hinterhaus und bieten damit ein angenehmes Umfeld für die gewerbliche Nutzung. Ergänzt wird das Angebot durch drei PKW-Stellplätze, die einen zusätzlichen Mehrwert darstellen und zu den stabilen Mieterträgen beitragen.

Das Hinterhaus bildet gemeinsam mit dem Vorderhaus eine Eigentümergemeinschaft mit gemeinsamer Instandhaltungsrücklage. Dadurch ist eine kontinuierliche und vorausschauende Bewirtschaftung des Gesamtobjektes gewährleistet.

Diese Immobilie bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit, in ein langjährig und zuverlässig vermietetes Gewerbeobjekt mit stabilen Erträgen und geringer Fluktuation zu investieren. Die Kombination aus historischem Gebäudebestand, umfassender Sanierung,

langjährigen Mietverhältnissen und zusätzlichen Stellplätzen macht dieses Angebot zu einer nachhaltig attraktiven Anlage mit solider Ertragsperspektive.

Highlights auf einen Blick:

- Zwei Gewerbeeinheiten im ruhigen Hinterhaus
- Drei PKW-Stellplätze inklusive
- Baujahr ca. 1900
- Umfassende Sanierung im Jahr 1995
- Langjährige Vermietung an denselben Mieter seit 1996 bzw. 2004
- Aktuelle Mieterhöhung zum 01.07.2026 erfolgt
- Monatliche Gesamtkaltmiete: 1.990,00 €
- Jahresnettokaltmiete: 23.880,00 €
- Gemeinsame Instandhaltungsrücklage mit dem Vorderhaus
- Solide Kapitalanlage mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen
- Ruhige und dennoch gut angebundene Lage in Leipzig-Reudnitz-Thonberg

Ein interessantes Investment für Anleger, die Wert auf Beständigkeit, langfristige Mietverhältnisse und nachhaltige Erträge legen.

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung. Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Lage

Die angebotenen Gewerbeeinheiten befinden sich im beliebten Leipziger Stadtteil Reudnitz-Thonberg. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrumsnahe Lage sowie eine gewachsene und lebendige Umgebung aus. Reudnitz zählt zu den etablierten Stadtteilen Leipzigs und erfreut sich aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur und der kurzen Wege in die Innenstadt einer konstant hohen Nachfrage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Leipziger Stadtzentrums sowie weiterer Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof und wichtige Verkehrsknotenpunkte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Bundesstraßen sowie die Autobahnen A14, A38 und A9 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Das unmittelbare Umfeld bietet eine sehr gute Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen, Banken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur Attraktivität des Standortes bei. Darüber hinaus prägen eine vielfältige Wohn- und Gewerbestruktur sowie zahlreiche Grünanlagen das Stadtbild.

Die beiden Gewerbeeinheiten befinden sich in einem ruhig gelegenen Hinterhaus und verbinden damit die Vorteile einer urbanen Lage mit einem geschützten und angenehmen Arbeitsumfeld. Die rückwärtige Lage sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und schafft ideale Voraussetzungen für eine Nutzung als Büro-, Praxis-, Atelier- oder Dienstleistungsfläche.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus hervorragender Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und einer ruhigen

Hinterhauslage. Damit eignen sich die Gewerbeeinheiten sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und stellen eine interessante Investitionsmöglichkeit in einem gefragten Leipziger Stadtteil dar.

Hinweis

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.