

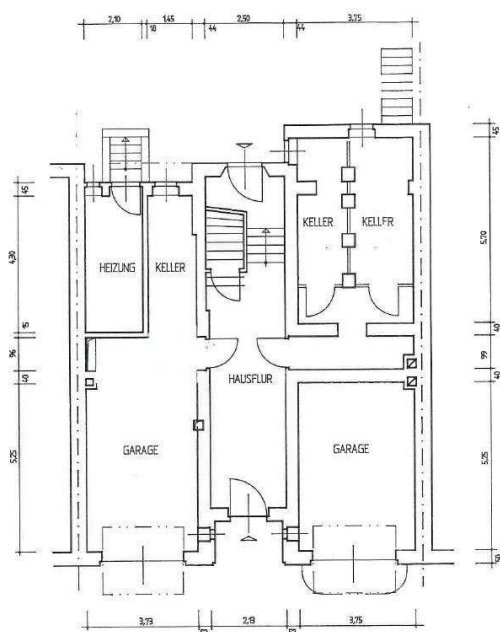
Objektnr. 599662

Repräsentatives Stadthaus am Rosental. Sofort einziehen, langfristig profitieren

04155 Leipzig (Zentrum-Nord)



Frontansicht



Grundriss Keller

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

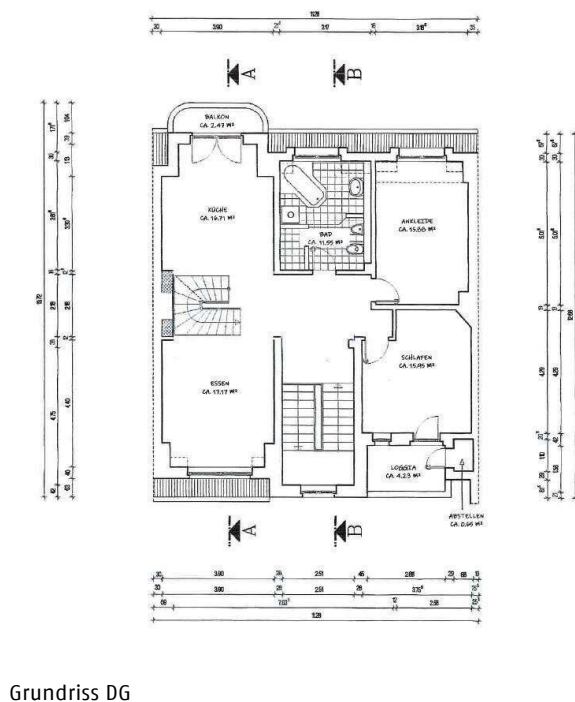
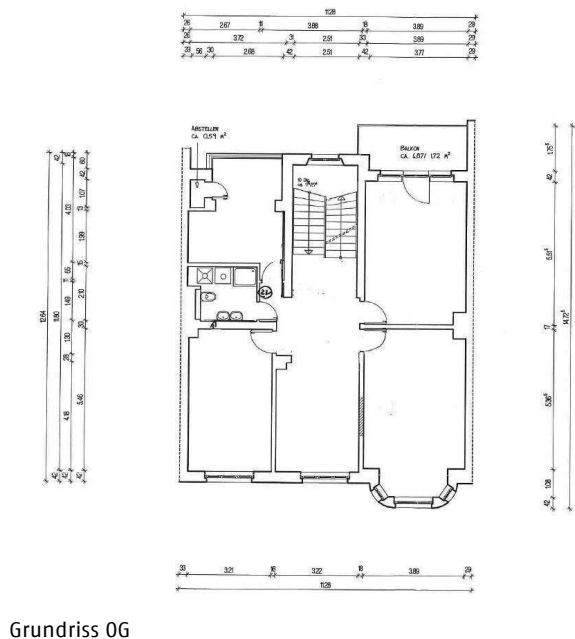
Objektart Stadthaus
Wohnfläche 390,61 m²
Zimmer 13
Balkone 1
Grundfläche 400,00 m²
Wohneinheiten 2

Miete / Kaution

Kaltmiete	2.550,00 € (= 2.550,00)
Kaufpreis	1.750.000,00 €
Rendite	1,75%
Mieteinnahmen	30.600,00 €

Ausstattung

Bad	Dusche, Badfenster, Wanne, Gäste-WC
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerungsart	Gas
Sonstiges	Keller
Garten	Gartennutzung



Objektbeschreibung

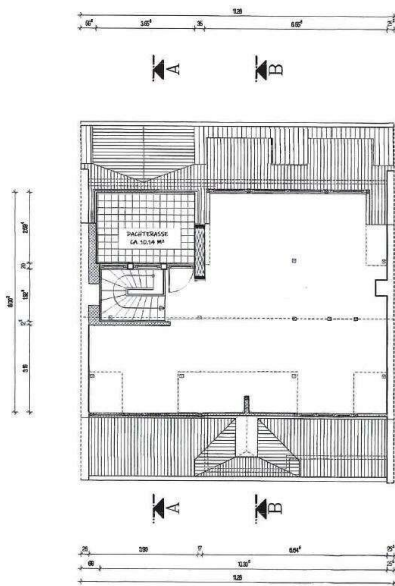
In einer der begehrtesten Wohnlagen Leipzigs, unmittelbar am Rosental, erwartet Sie ein beeindruckendes Stadthaus, das Großzügigkeit, zeitlose Eleganz und erstklassigen Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 390 m² auf einem ca. 400 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer, die eine repräsentative Adresse und nachhaltige Wertbeständigkeit zu schätzen wissen.

Dem Erwerber steht die großzügige Maisonettewohnung im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie dem ausgebauten Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 287,7 m² unmittelbar zur Verfügung. Durchdachte Grundrisse, eine stilvolle Ausstattung und großzügige Raumdimensionen schaffen ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das im Jahr 1936 errichtete Stadthaus wurde über viele Jahre vom Eigentümer selbst bewohnt und mit großer Sorgfalt kontinuierlich modernisiert, gepflegt und instand gehalten. Die ausgezeichnete Bauqualität sowie der hervorragende Erhaltungszustand spiegeln sich bis heute in jedem Detail wider.

Bereits beim Betreten begeistert die Immobilie mit einer offenen Raumwirkung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einer angenehmen Atmosphäre. Insgesamt stehen acht flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Wohn, Schlaf, Kinder, Gäste oder Arbeitszimmer eignen. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Räumen eine freundliche und zugleich repräsentative Ausstrahlung.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn und Essbereich mit einer Echtholz Einbauküche, die Funktionalität und Design auf elegante Weise miteinander verbindet. Von mehreren Wohnbereichen gelangen Sie auf insgesamt drei Balkone sowie auf die großzügige Dachterrasse. Hier eröffnen sich sonnige Rückzugsorte mit Blick ins grüne Umfeld und ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen.



Grundriss Spitzboden



Drohnenaufnahme



Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Ein stilvoller Kamin schafft in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre, während die Klimaanlage auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie geschmackvoll gestaltete Bäder unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Hauses.

Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Duschbad, das den Wohnkomfort für Familie und Gäste zusätzlich erhöht.

Zum Stadthaus gehören zwei Garagen, von denen eine einen direkten Zugang in das Gebäude ermöglicht und damit zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt in ihrer langfristigen Entwicklungsperspektive. Zum Kaufgegenstand gehört neben der sofort verfügbaren Maisonettewohnung auch die ca. 102,9 m² große Erdgeschossseinheit mit vier Zimmern, Terrasse und direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten.

Für die Erdgeschossseinheit besteht zugunsten der derzeitigen Bewohnerin ein lebenslanges Wohnrecht. Nähere Informationen hierzu stellen wir Ihnen im Rahmen eines persönlichen Gesprächs beziehungsweise der Kaufprüfung gerne zur Verfügung.

Die Erdgeschossseinheit ist Bestandteil des Erwerbs und geht mit dem Eigentum auf den Käufer über. Während die großzügigen Wohnbereiche im Ober und Dachgeschoss unmittelbar nach dem Kauf bezogen oder individuell genutzt werden können, eröffnet sich langfristig die Möglichkeit, das gesamte Stadthaus als zusammenhängendes Wohnensemble zu nutzen.

Dieses Stadthaus vereint stilvolle Architektur, großzügige Wohnflächen und eine der exklusivsten Wohnlagen Leipzigs zu einer Immobilie von besonderer Qualität. Die gelungene Verbindung aus repräsentativem Wohnen, durchdachter Raumgestaltung und einer langfristigen Entwicklungsperspektive macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit am Leipziger Immobilienmarkt.

Gartenansicht



Garten



Wohnraum 1. OG



Zugang Balkon 1. OG

„ 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.

Lage

Gohlis-Süd befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Leipzig. Auf westlicher Seite ist er mit der Innenstadt und ihren Zentrumsvierteln durch die Parklandschaft des Rosentals mit dem Zoologischen Garten verbunden. Das Viertel hat mit seinen prachtvollen alten Villen im Gründerzeit- und Jugendstil und seinen überraschenden architektonischen Extravaganzen im neumodernen Gewand einen unverkennbar großbürgerlichen Charakter. Nicht umsonst scherzt der Volksmund „Wem's zu wohl ist, der zieht nach Gohlis“. Das Viertel wird hauptsächlich als Wohngegend genutzt und ist als angenehm ruhig zu beschreiben. Diese großstädtische Ruhe suchen vornehmlich Singles und jugne Familien. Das alte Zentrum des Ortsteils – die Menckestraße – ist immer einen Spaziergang wert und bietet mit seinem Schillerhaus und dem Gohliser Schlösschen zwei von vielen Attraktionen des Viertels.



Wohnraum



Flurbereich 1. OG



Wohnbereich

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.