

Objektnr. 606876

Galeriewohnung über zwei Etagen mit Balkon, TG- & Außenstellplatz in Großkugel

06184 Kabelsketal



Balkonausblick

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

Objektart Dachgeschosswohnung
Wohnfläche 101,80 m²
Zimmer 4
Balkone 1
Gesamtfläche 101,80 m²
Wohneinheiten 1
Geschoss 4. OG von insg.

Miete / Kaution

Kaltmiete	576,00 € (= 576,00)
Kaufpreis	127.000,00 €
Maklerprovision	4.533,00 € (= 3,57%, inkl. Mwst.)

Ausstattung

Bad	Gäste-WC
Befeuerungsart	Fernwärme
Sonstiges	Keller, Fahrstuhl



Treppenhaus



Flur (exemplarisch)

Objektbeschreibung

Willkommen in Großkugel – einer Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Städte Leipzig und Halle verbindet.

Die zum Verkauf stehende 4-Raum-Eigentumswohnung erstreckt sich als besondere Galeriewohnung über die beiden obersten Etagen eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1996. Der offene Galeriebereich verleiht der Wohnung ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohngefühl und schafft eine Wohnatmosphäre, die sich angenehm von klassischen Grundrissen abhebt. Mit einer Wohnfläche von ca. 101,8 m² bietet die Wohnung viel Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Verweilen ein. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus verfügt über einen Aufzug und wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend instand gehalten. Zuletzt erfolgte eine umfassende Hauptstrangsanieierung. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeheizung. Gepflegte Außenanlagen, Rollläden an allen Fenstern sowie eine Gegensprechanlage unterstreichen den guten Gesamteindruck der Wohnanlage.

Die Lage in Großkugel verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Städte Leipzig und Halle (Saale). Auch der Flughafen Leipzig/Halle sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte sind in kurzer Zeit erreichbar. Ein S-Bahn-Anschluss in der Nähe sorgt zudem für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 576,00 €. Zum Sondereigentum gehören sowohl ein Tiefgaragenstellplatz als auch ein Außenstellplatz. Das monatliche Hausgeld beträgt 602,51 €. Hiervon sind 452,68 € umlagefähig, 65,02 € nicht umlagefähig und 84,81 € werden der Instandhaltungsrücklage zugeführt.



Wohnzimmer (exemplarisch)



Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.09.2025.

“ 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.

Wohnzimmer (exemplarisch)



Balkonausblick (exemplarisch)

Lage

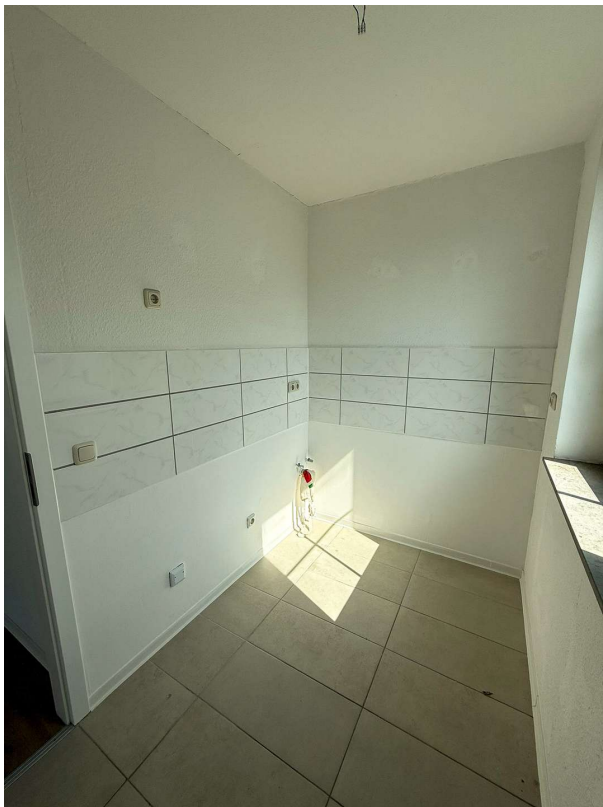
Zentral gelegen, von historischem Flair durchzogen und verkehrstechnisch optimal angebunden präsentiert sich Großkugel in der Einheitsgemeinde Kabelsketal. Als charmantes Örtchen mit etwa 2.380 Einwohnern ist es idealerweise an der Bundesstraße 6 Richtung Osten von Halle aus erreichbar, nur eine kurze Fahrt entfernt von der pulsierenden Stadt und lediglich 12 Fahrminuten vom Flughafen Leipzig/Halle.

In den vergangenen Jahren erlebte die Region einen bedeutenden wirtschaftlichen Aufschwung durch die Ansiedlung renommierter Unternehmen aus den Bereichen Automobil- und Zulieferindustrie, Logistik und Chemie. Namen wie Porsche, BMW, DHL und Dell haben hier ihre Standorte, was Großkugel zu einem Knotenpunkt inmitten eines florierenden Industrie- und Wirtschaftsumfelds macht. Trotz seiner industriellen Bedeutung bewahrt Großkugel seinen charakteristischen Charme und bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten für seine Bewohner.

Eine aktive Freiwillige Feuerwehr, eine gut ausgestattete Bibliothek und der engagierte Sportverein, die Sportgemeinschaft Großkugel e.V., prägen das soziale Leben im sächsischen Ortsteil. Für Pendler ist die Anbindung optimal: Der nächste S-Bahnhof liegt nur 11 Autominuten entfernt im Zentrum von Kabelsketal. Von dort aus bestehen direkte Verbindungen nach Halle (Saale) und Leipzig über die B6. Die beiden Großstädte bieten eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten, von kulinarischen Entdeckungen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen, die nur einen kurzen Ausflug entfernt sind.



Schlafzimmer (exemplarisch)



Küche (exemplarisch)

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.