

Objektnr. 580784

## Direkt vom Eigentümer: 4-Zimmerwohnung mit Südbalkon im sanierten Denkmal Provisionsfrei

04105 Leipzig



Vorderansicht

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

**Objektart** Etagenwohnung  
**Wohnfläche** 150,63 m<sup>2</sup>  
**Zimmer** 4  
**Badezimmer** 1  
**Balkone** 1  
**Geschoss** 1. OG von insg. 4

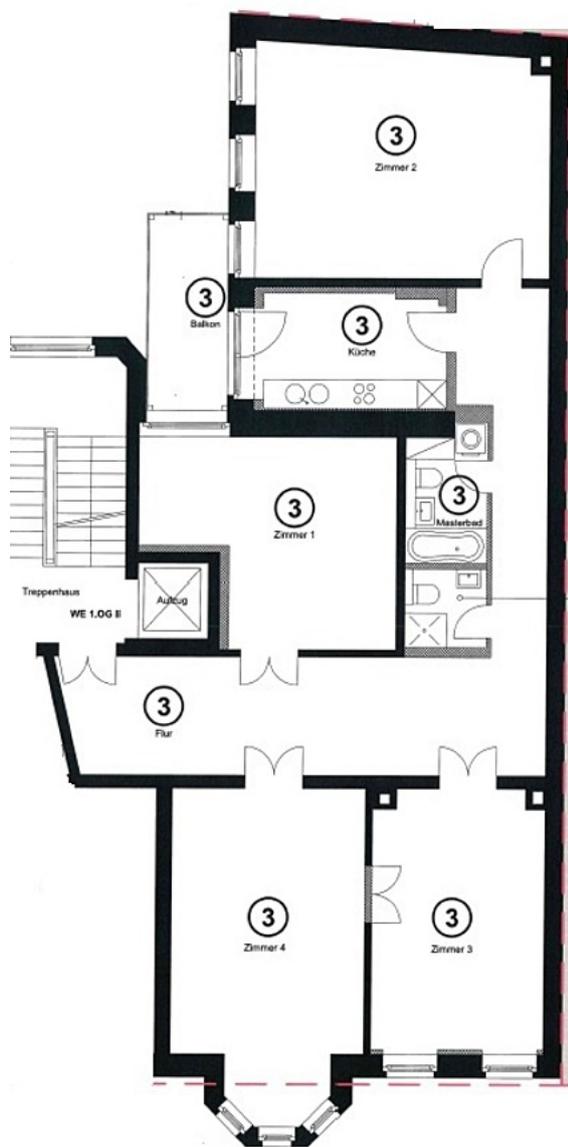
**Bezugsfertig** ab sofort

### Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	585.000,00 €
<b>Rendite</b>	2,22%
<b>Mieteinnahmen</b>	8.652,00 €

### Ausstattung

<b>Bad</b>	Dusche, Wanne, Gäste-WC
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Sonstiges</b>	Keller, Fahrstuhl



Grundriss WE3

### Objektbeschreibung

Im 1.Obergeschoss dieses liebevoll sanierten Denkmalobjektes aus dem Jahr 1898 erwartet Sie höchster Wohnkomfort auf 150m<sup>2</sup>.

Sie empfängt ein offener heller Flur mit den original erhaltenen Stiltüren der Gründerzeit. In den beiden straßenseitig gelegenen Zimmern ist zudem noch die Stuckdecke erhalten. Über die Küche gelangt man auf den Balkon mit Südausrichtung. Weitere Ausstattungsmerkmale sind das Masterbad mit Wanne sowie ein weiteres Duschbad und Deckenspots. Ein großzügiger Kellerbereich gehört ebenfalls zur Wohneinheit.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung ist vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete von 12587,40 €. Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen Staffelmietvertrag welcher aller 3Jahre um 3% erhöht werden kann. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.05.2022 um 31,47€.

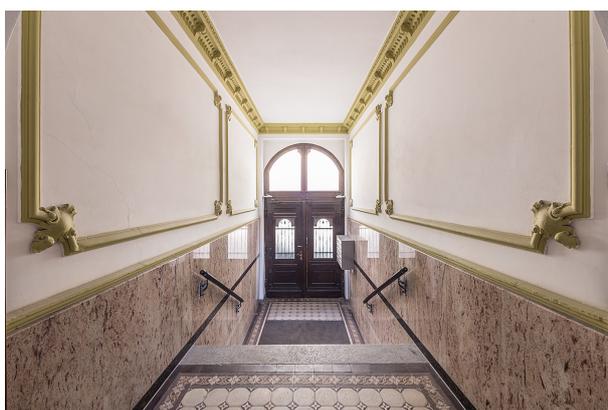
“ frisch, engagiert, solide “

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](http://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.



Vorderansicht



Hauseingang

### Lage

Fußläufig nur 1 Minute bis zur Innenstadt !!  
Diese Liegenschaft liegt nur eine Querstraße vom Leipziger Innenstadtring entfernt.  
Und trotz des innerstädtischen Trubels ist die Keilstraße eine ruhig gelegene Seitenstraße.

Der Leipziger Stadtteil Zentrum-Nord ist ein geografisch sehr zentral gelegenes und infrastrukturell bestens erschlossenes Stadtviertel.

Die Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind im nahe gelegenen Einkaufszentrum Brühl oder auch direkt in der Innenstadt zu finden. Der Hauptbahnhof ist zu Fuß oder in nur einer Fahrstation mit der Straßenbahn schnell erreicht und bietet ebenfalls eine Vielzahl an Geschäften, die Lebensmittel und andere Bedarfsgüter anbieten.

Ein weiteres Highlight ist der nahe gelegene Leipziger Zoo mit dem angrenzenden Rosental, welche in nur 500 Metern Entfernung liegen.

### Hinweis

Dieses Exposé 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.