

Objektnr. 587871

## Eigentum in Connewitz mit Balkon!

04277 Leipzig



Rückansicht - Balkone

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

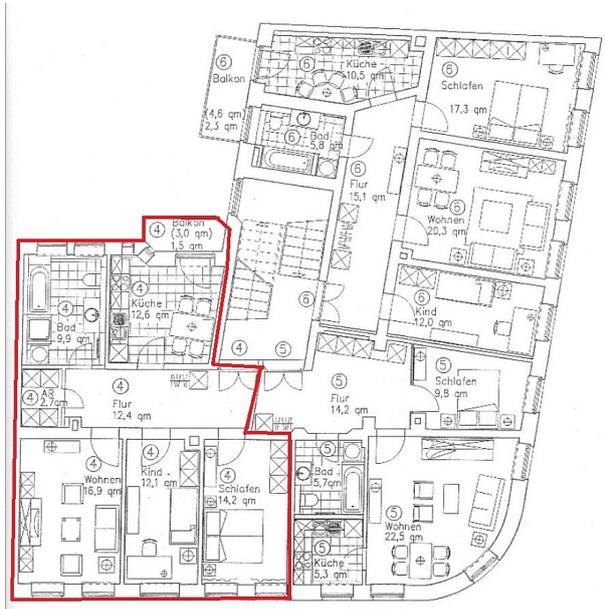
**Objektart** Etagenwohnung  
**Wohnfläche** 82,30 m<sup>2</sup>  
**Zimmer** 3  
**Badezimmer** 1  
**Balkone** 1  
**Geschoss** 1. OG von insg. 5

### Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	298.000,00 €
<b>Rendite</b>	2,60%
<b>Mieteinnahmen</b>	7.932,00 €

### Ausstattung

<b>Bad</b>	Badfenster, Wanne
<b>Bodenbelag</b>	Fliesen, Laminat
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Sonstiges</b>	Keller



GR Brandstraße



Fassade

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmerwohnung in einem gepflegten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus im beliebten Leipziger Stadtteil Connewitz. Das gesamte Gebäude wurde 2006 kernsaniert und liebevoll hergerichtet.

Die ca. 82,3 m<sup>2</sup>-große Wohneinheit befindet sich im Objekt auf der ersten Etage und wurde im Jahr 2018 komplett renoviert. Über einen großzügig geschnittenen Eingangsbereich gelangt man in die Wohn- und Schlafräume, in das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, sowie in die große, geräumige Küche. Vom Küchenbereich aus hat man Zugang zum Balkon, welcher einen schönen Blick in den Innenhof bietet. Die Wohnräume sind mit neuem Laminatboden ausgestattet, die Küche und das Bad sind gefliest.

Zusätzlich zum Abstellraum auf halber Treppe gibt es noch eine weitere Abstellmöglichkeit im Flur und ein privates Kellerabteil.

Seit 2018 ist die Wohneinheit zu einer Jahresnettokaltmiete von 7.932,00 € vermietet. Eine Mieterhöhung ist aktuell nicht möglich, wird jedoch regelmäßig von der zuständigen Hausverwaltung geprüft.

, 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. Baurägerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

### Lage

Der vielleicht berühmteste Leipziger Stadtteil Connewitz besticht durch bunte Vielfalt in allen Belangen. Hier kann jeder sein, wie er will.

Die Angebote aus Gastronomie (Zest, Waldfrieden, Goldfisch) und Kultur (Werk II, UT Connewitz, ZORO) sind genauso vielfältig wie die Bewohner des Viertels. Kaum ein Stadtteil verfügt über eine solche Vielzahl an Spätverkäufen, Bistros und sonstigen Imbissläden wie Connewitz. Der Wildpark ist schnell zu erreichen, ebenso wie das Stadtzentrum (ca. 10 min mit dem Fahrrad). Soll es weiter weg sein, nutzt man die S- Bahn ab Bhf. Connewitz, oder die Tram. Familien wissen die hohe Spielplatzdichte zu schätzen und die Connewitzer Kleingartenvereine können auf ellenlange Wartelisten verweisen. Wer hier einmal Wurzeln schlägt, der kommt so schnell nicht mehr weg.

### 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.