

Objektnr. 600724

Eine werthaltige Investition für private Kapitalanleger – Wohnen am Bautzmann Park

04315 Leipzig (Sellerhausen-Stünz)



Rückansicht April 2025



Fassade



Fassadenansicht 28.04.2024

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

Objektart Erdgeschosswohnung
Wohnfläche 80,83 m²
Zimmer 4
Balkone 1

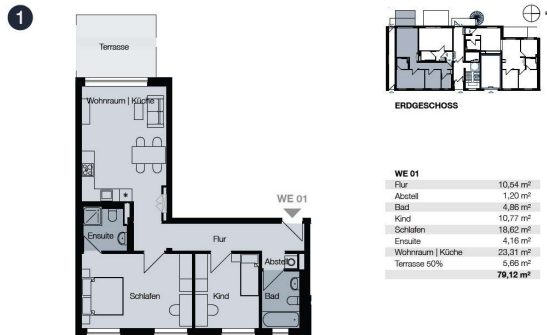
Bezugsfertig ab sofort

Kaufpreis

Kaufpreis	384.000,00 €
Rendite soll	4,02%
Mieteinnahmen soll	15.456,00 €

Ausstattung

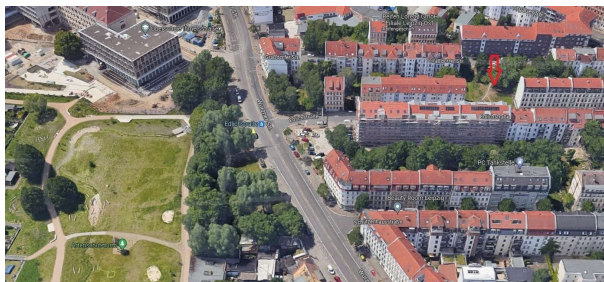
Bad	Wanne, Gäste-WC
Bodenbelag	Fliesen
Sonstiges	Keller, Fahrstuhl



Edlichstraße WE 1



Edlichstraße 15 Luftbild



Umgebung

Objektbeschreibung

Kapitalanleger können die degressive Abschreibung nutzen. Die Wohnungen können bis zu 16€ kalt vermietet werden.

In diesen schönen Neubau, unweit des Bautzmann-Parks, entstehen 16 Wohneinheiten, 12 Wohnungen mit 4 Zimmern, 3 Wohnungen mit 3 Zimmern und eine Einzimmerwohnung.

Die Grundrisse der Wohnungen mit jeweils einem zentralen offenen Wohn- Ess- und Küchenbereich sind großzügig, praktisch und hell geplant. Dadurch wird ein hoher Wohnkomfort für eine flexible Nutzung erreicht.

Diese großzügige Wohnung bietet drei Zimmer mit einer Wohnungsgröße von ca. 80 m². Zudem besteht sie aus einem modernen Masterbad, einem Dusch-Bad und einer offenen Küche. Zusätzlicher Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Außerdem ermöglichen barrierefreie Optionen im Erdgeschoss ein länger selbst bestimmtes Wohnen gerade für ältere Generationen.

Vom Schalter bis zum Fenstergriff erhalten Sie hier eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Ausstattung namhafter Hersteller. Der Wohlgefühlcharakter der langlebigen Echtholzböden wird durch eine Fußbodenheizung unterstrichen. Große Fenster lassen viel Licht in die Zimmer. Edle, großformatige Wand- und Bodenfliesen schaffen einen zeitlosen Rahmen für den individuellen Einrichtungsstil Ihrer Küchen und Bäder.

Nicht zuletzt wird der Komfort jeder Wohnung durch Balkone ergänzt. An die Erdgeschosswohnung schließt sich eine großzügige Terrasse an und an die Wohnungen in den oberen Etagen ein Balkon mit Westausrichtung. Der kleine Gemeinschaftsgarten lädt zudem zum entspannten Verweilen und Treffen mit den Nachbarn zum Plausch ein.

Parken Sie Ihr Auto oder Fahrrad bequem auf einem der 8 Stellplätze in der Tiefgarage und gelangen Sie mit dem Fahrstuhl komfortabel



Umgebung 1



Umgebung 2



Lage in der Stadt

und trocken in Ihre Wohnung. Der Stellplatz in der Tiefgarage kann für 30.000 € erworben werden. Zwei Stellplätze sind für Elektrofahrzeuge vorgesehen und können für 35.000 € erworben werden.

Der energetische Standard eines KfW Effizienzhauses 55 wird u. a. durch bauliche Maßnahmen wie Wärmedämmung und Dreifachverglasung sowie anlagentechnisch über eine kombinierte Gas-Wärmepumpenanlage erreicht.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für das III. Quartal 2026 geplant,

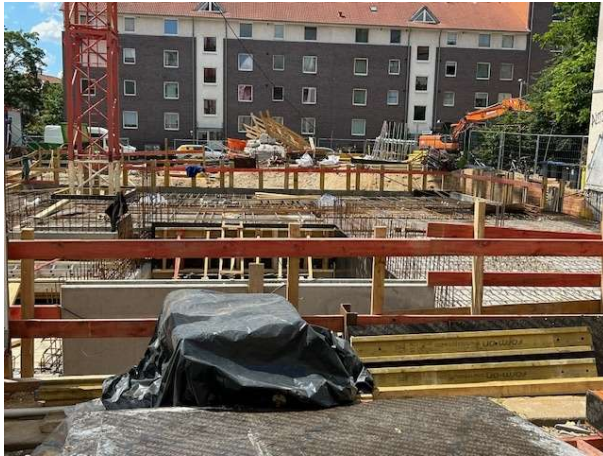
Mit dem von der Bundesregierung 2024 verabschiedeten Wachstumschancengesetz erhöhte sich die degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) auf 5%. Dies führt nun zu einer deutlich spürbaren Entlastung bei der Finanzierung und macht die Investition in eine Immobilie als Wertanlage umso attraktiver. Sind Sie interessiert an einer Kapitalanlage? dann rufen Sie mich an 0341 23074632

" 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



Bautenstand Juni 1



Bautenstand Juni



BautenStand Januar 2025

Lage

Der Leipziger Osten überwiegend durch gründerzeitliche Blockstrukturen geprägt, gehört zu den Schwerpunktgebieten der Stadterneuerung in Leipzig. Verschiedene von der Europäischen Union unterstützten Programme werten den Stadtteil Sellerhausen zunehmend auf und machen ihn zu einem attraktiven Wohnquartier für Familien. In unmittelbarer Nähe entsteht eine neue Quartiersschule – ein 4-züiges Gymnasium mit Sporthalle, eine Grundschule soll folgen. Die angrenzende Rietzschke-Aue mit dem Bautzmann Park und Kleingartenanlagen wird in ein Grün-, Erholungs- und Freizeitgebiet umgebaut. Auf dem nahen gelegenen stillgelegten Bahndamm, dem Sellerhäuser Bogen als Teil des Parkbogens Ost, entsteht ein Rad- und Gehweg mit Aufenthaltsbereichen, Grünbereichen, Sport- und Spielmöglichkeiten – das sogenannte Aktivband.

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.