

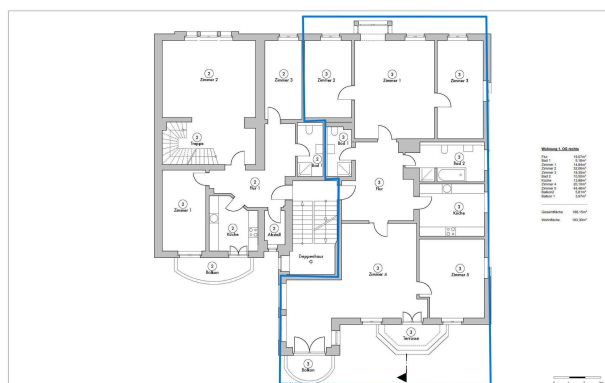
Objektnr. VH WE 03

Für Selbstnutzer: 5 Zimmer, Küche, Bad, GWC, Denkmal im Waldstraßenviertel, 300 m zum Rosental

04105 Leipzig (Zentrum-Nordwest)



Villaansicht



Grundriss WE 03



Schild

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

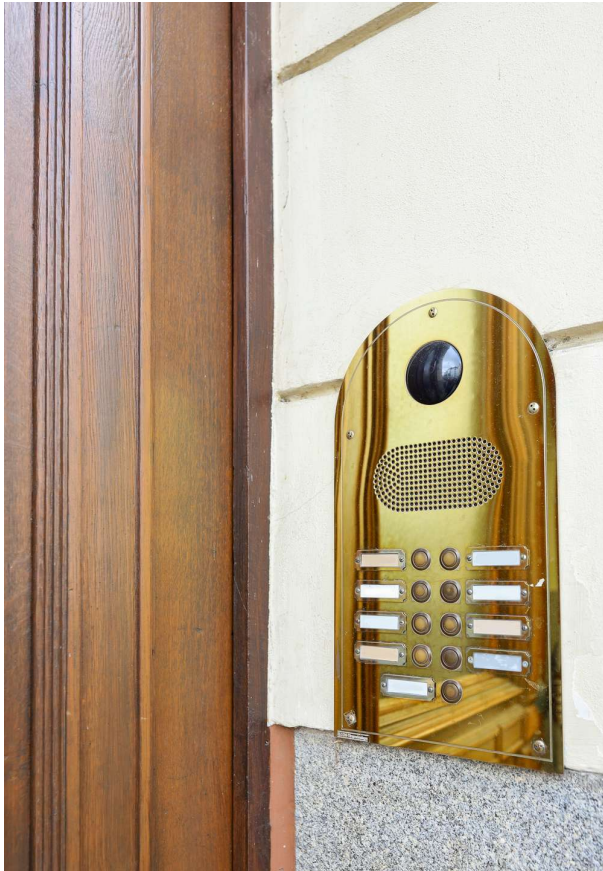
Objektart Etagenwohnung
Wohnfläche 183,30 m²
Zimmer 5
Badezimmer 2
Balkone 1
Geschoss 1. OG von insg. 2

Kaufpreis

Kaufpreis	843.000,00 €
Rendite	2,12%
Rendite soll	3,13%
Mieteinnahmen	17.880,00 €
Mieteinnahmen soll	26.395,20 €

Ausstattung

Bad	Dusche, Badfenster, Wanne, Gäste-WC
Bodenbelag	Laminat
Sonstiges	Keller
Garten	Gartennutzung



Klingel



Rückseite mit Garten

Objektbeschreibung

Erfreuen Sie sich an der besonderen Architektur dieser Stadtvilla in Bestlage von Leipzig mit Stuckelementen und vielen historischen Details aus der Gründerzeit. Betreten Sie die lichtdurchfluteten großzügigen Räumlichkeiten – bereits beim Eintritt in das Foyer und des großzügig konzipierten Treppenhauses wird Ihnen ein imposanter erster Eindruck geboten, der Sie überzeugen wird, hier in Zukunft zu leben.

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver und sehr ruhiger Wohnlage im Leipziger Waldstraßenviertel. Angeboten werden mehrere Eigentumswohnungen in einem villenartigen Mehrfamilienhaus und einem Kutscherhaus, in dem 2 Wohnungen untergebracht sind. Das große grüne Grundstück mit altem Baumbestand ist über eine Tordurchfahrt zu erreichen. Baujahr für beide Objekte ist ca. 1864.

Sie gelangen in die hier angebotene, helle und lichtdurchflutete Wohneinheit, über einen großzügigen Flurbereich, von dem die Wohnräume zu erreichen sind. An das große Wohnzimmer mit über 44m² schließen sich beide Balkone an. An der westlichen Seite des Wohnzimmers ist ein Erker ausgebildet, in dem ideal ein Arbeitsbereich untergebracht werden kann. Die Wohnbereiche sind mit Laminat und Parkett ausgestattet. Außerdem sind eine Wohnküche und zwei Bäder zur Wohnung zugehörig. Davon ist ein Bad ein Tageslichtbad. Beide Bäder sind mit hochwertigem Marmor gefliest.

Historische Türen komplettieren dieses einzigartige Angebot.

Die Wohnung misst insgesamt eine Fläche von 183,30m².

Zur gemeinschaftlichen Nutzung gehören ein Billardtisch und eine Sauna im Keller.

Im Jahr 1998 erfolgte bei beiden Gebäuden eine vollständige Modernisierung und Sanierung nach Auflagen des Denkmalschutzes. Das Objekt wurde 2023 an das Fernwärmenetz angeschlossen.



Weitblick über Villa



Eingang

Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizungsanlage.

Es ist kein Energieausweis erforderlich, da es sich um ein Denkmalschutzobjekt handelt.

Das Objekt ist bereits nach Wohneigentum aufgeteilt.

“ 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



Eingang

Lage

Das Objekt befindet sich in Leipzig, im Stadtteil Zentrum-Nordwest, ca. 500 m vom Stadtzentrum entfernt.

Das Zentrum-Nordwest ist eines der schönsten und vielfältigsten Stadtviertel, das Leipzig zu bieten hat. Das Quartier bietet eine sehr gute Lage und ist in dreierlei Hinsicht einzigartig: Es umfasst das Rosental und damit den Zoologischen Garten. Es beherbergt das Leipziger Sportforum, bestehend aus der Arena, dem Zentralstadion und der Festwiese. Teil von Zentrum-Nordwest ist das Waldstraßenviertel – Leipzigs größtes zusammenhängendes Gründerzeitviertel. Die Lage bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine umfangreiche Nahversorgung, sodass tägliche Erledigungen problemlos bewältigt werden können. Zentrum-Nordwest zeichnet sich des Weiteren durch eine gute Verkehrsanbindung sowohl im ÖPNV als auch im Individualverkehr aus. Das Waldstraßenviertel ist mit seinen gründerzeitlichen Häuserzeilen und klassizistischen Villen eine der attraktivsten Wohngegenden in ganz Leipzig.

Leipzig ist eine kreisfreie Stadt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, gehört zu den sechs Oberzentren Sachsens und ist Sitz der Landesdirektion Leipzig. Die Stadt Leipzig hat aktuell 624.689 Einwohner (Stand 2022).

Die Stadt bildet gemeinsam mit der benachbarten Großstadt Halle (Saale) einen Ballungsraum, der Teil der Metropolregion Sachsendreieck ist.

An Leipzig führen mehrere Autobahnen vorbei: im

Süden die A 38, im Westen die A 9 und im Norden die A 14. In Richtung Süden nach Chemnitz ist außerdem die A 72 teilweise im Bau bzw. in Planung. Durch das Leipziger Stadtgebiet führen die Bundesstraßen B 2, B 6, B 87, B 181, B 184 und B 186. Der vier Kilometer lange Tunnel, welcher die Innenstadt Leipzigs vom Hauptbahnhof zum Bayerischen Bahnhof unterquert, wurde 2013 als Stammstrecke der S-Bahn Mitteldeutschland in Betrieb genommen.



Detail

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.