

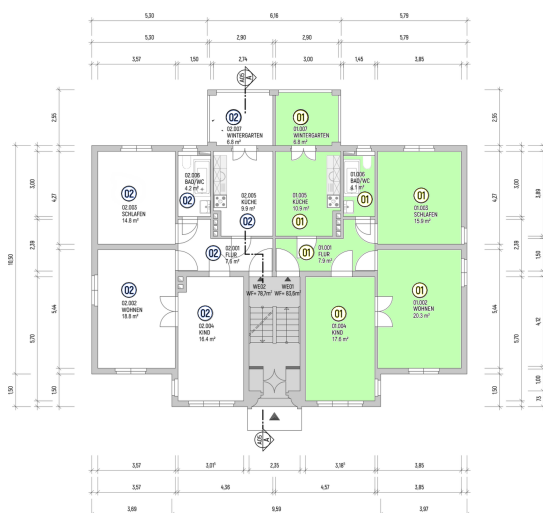
Objektnr. Stieg60 WE 01

## vermietete 3-Raum-Wohnung direkt am Clara Zetkin Park

04229 Leipzig (Schleußig)



Drohnenansicht



Grundriss WE01

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

**Objektart** Etagenwohnung  
**Wohnfläche** 83,60 m<sup>2</sup>  
**Zimmer** 3  
**Badezimmer** 1  
**Nutzfläche** 83,60 m<sup>2</sup>

### Miete / Kautiön

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Kaltmiete</b>          | 550,00 €<br>(= 550,00) |
| <b>Kaufpreis</b>          | 300.000,00 €           |
| <b>Rendite</b>            | 2,20%                  |
| <b>Rendite soll</b>       | 4,80%                  |
| <b>Mieteinnahmen</b>      | 6.600,00 €             |
| <b>Mieteinnahmen soll</b> | 14.040,00 €            |

### Ausstattung

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Befeuerungsart</b> | Gas                            |
| <b>Sonstiges</b>      | Keller                         |
| <b>Garten</b>         | Gartennutzung,<br>Wintergarten |

### Objektbeschreibung

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Raumverhältnisse und den unverwechselbaren Charme eines klassischen Leipziger Altbaus.

Auf rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein vielseitiges Zuhause, das sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eignet.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich, der dank seiner angenehmen Proportionen vielfältige



Luftbild



Luftbild

Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Die separate Küche bietet gute Voraussetzungen für individuelle Gestaltungsideen und verfügt über einen direkten Zugang zum Wintergarten.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine im Gebäude gelegene Garage für 20.000,00 EUR zu erwerben.

Mit ihrer gelungenen Raumaufteilung, den klassischen Altbauproportionen und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet die Wohnung eine attraktive Gelegenheit, individuellen Wohnraum in einer der begehrtesten Wohnlagen Leipzigs zu schaffen.

„ 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.

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.

## Lage

Die Stieglitzstraße befindet sich im beliebten Leipziger Stadtteil Schleußig – einem der gefragtesten Wohnquartiere der Stadt. Das Viertel zeichnet sich durch seine historische Gründerzeitbebauung, ruhige Wohnstraßen und die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Elsterauen aus. Hier verbindet sich urbanes Leben mit einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein besonderes Merkmal ist das großzügige Grundstück des Gebäudes, das unmittelbar an den Clara-Zetkin-Park angrenzt. Der weitläufige Garten bietet eine außergewöhnliche Nähe zu einer der beliebtesten Grünanlagen Leipzigs. Perspektivisch könnte zudem ein direkter Zugang zum Park geschaffen werden.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Kindertagesstätten, Schulen und medizinische Einrichtungen sorgen für eine hervorragende Infrastruktur. Die Leipziger Innenstadt ist sowohl mit den nahegelegenen Straßenbahnlinien als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden der Clara-Zetkin-Park, die Weiße Elster sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege zu sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein.

Schleußig überzeugt seit Jahren durch seine hohe Wohnqualität und stabile Nachfrage. Die Kombination aus gewachsenem Stadtbild, naturnahem Umfeld und hervorragender Verkehrsanbindung macht die Lage gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

### 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.