

Objektnr. 606454 WE 01

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort

Schnorrstraße 31, 04229 Leipzig (Schleußig)



Haus_Vorderseite



Kanalblick

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

Objektart Maisonettewohnung
Wohnfläche 174,84 m²
Zimmer 6
Badezimmer 2
Balkone 1

Miete / Kautiön

Kaltmiete	1.748,00 € (= 1.748,00)
Kaufpreis	646.908,00 €
Rendite	3,24%
Rendite soll	3,57%
Mieteinnahmen	20.976,00 €
Mieteinnahmen soll	23.078,88 €

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Heizungsart	Fernwärme, Zentralheizung, Etagenheizung
Befeuerungsart	Gas



Haushinterseite



Wohnzimmer WE01

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung im Erdgeschoss vereint historischen Charme mit großzügigem Wohnraum auf einer Gesamtfläche von 174,84 m². Die anspruchsvolle Aufteilung auf zwei Ebenen bietet mit sechs Zimmern und zwei Bädern ein vielseitiges Raumkonzept, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Herzstück der Wohnung ist die ca. 34 m² große Wohnküche mit hochwertigem Eichenholzparkett und Kaminofen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. In der Wohnküche sowie in beiden Bädern, im Erdgeschoss und in der ersten Etage, sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über zwei Bäder, jeweils mit separater Toilette, sowie eine Galerie in der ersten Etage, die dem Grundriss zusätzliche Großzügigkeit und Offenheit verleiht.

Ein Balkon mit ca. 6,5 m² in der ersten Etage lädt zum Verweilen im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen direkten Zugang vom Erdgeschoss in den Hof und weiter in den Garten, was die Wohnqualität insbesondere für Eigennutzer deutlich erhöht.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet Kapitalanlegern damit eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit sofortigen Mieteinnahmen ab dem ersten Tag des Eigentümerwechsels.

Die Wohneinheiten im Dachgeschoss sind als Gemeinschaftseigentum deklariert. Die daraus generierten Mieteinnahmen fließen vollständig in die Instandhaltungsrücklage und tragen damit zur langfristigen Sicherung und Werterhaltung des Objekts bei. Damit wird der Eigenanteil an der Rücklage vollständig gedeckt.

Die Lage in Leipzig, einer der dynamischsten Städte Deutschlands mit kontinuierlich wachsendem Immobilienmarkt, macht dieses Objekt zu einer besonders zukunftssicheren Wertanlage. Ob als renditestarke Kapitalanlage oder als langfristige Investition in eine der gefragtesten Städte Ostdeutschlands, diese Maisonettewohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, solide



Schlafzimmer WE01



Ausblick



Badezimmer WE01

Vermietungssituation und nachhaltige Perspektive.

, 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.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Schnorrstraße im beliebten Leipziger Westen, im Übergangsbereich der gewachsenen Stadtteile Schleußig und Plagwitz. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, grünen Wohnlage mit zugleich urbaner Prägung und zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Stadt.

Der Stadtteil Schleußig zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und eine hohe Wohnqualität aus. In unmittelbarer Umgebung erstreckt sich der weitläufige Clara-Zetkin-Park, der zu den größten innerstädtischen Grünanlagen Leipzigs gehört und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Nähe zu den Flussläufen der Weißen Elster und der Pleiße unterstreicht den hohen Freizeitwert des Standorts.

Gleichzeitig profitiert die Lage von der Dynamik des benachbarten Plagwitz, einem ehemaligen Industriequartier, das sich in den vergangenen



Einrichtungsvorschlag



Hausflur



Hauseingang

Jahren zu einem Zentrum für Kreativwirtschaft, Kultur und modernes Wohnen entwickelt hat. Historische Industriebauten wurden aufwendig saniert und prägen heute das charakteristische Stadtbild mit Galerien, Ateliers, Gastronomie und Büros.

Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bewerten. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen. Das direkte Umfeld bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Schulen, Kindertagesstätten und medizinischer Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Über die nahegelegenen Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen besteht eine schnelle Verbindung in die Leipziger Innenstadt. Der S-Bahn-Haltepunkt Bahnhof Leipzig-Plagwitz ermöglicht darüber hinaus eine überregionale Anbindung und verbindet den Standort effizient mit dem gesamten Stadtgebiet sowie dem Umland.

Auch für den Individualverkehr ist die Lage attraktiv. Wichtige Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Zusammenfassend vereint die Lage in der Schnorrstraße 31 eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit urbanem Leben, kultureller Vielfalt und einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Dies macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

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.