

Objektnr. Bernhardstraße 20 WE 02

Leipzig, Anger-Crottendorf – Altbaufair trifft Natur – 3-Zi-Whg mit Balkon und grünem Hofblick

04315 Leipzig (Anger-Crottendorf)



Hinteransicht Haus



Grundriss WE 2



Referenz Wohnraum

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

Objektart Erdgeschosswohnung
Wohnfläche 74,04 m²
Zimmer 3
Badezimmer 1
Balkone 1

Miete / Kautio

Kaltmiete	506,03 € (= 506,03)
Kaufpreis	205.050,00 €
Rendite	2,96%
Rendite soll	3,31%
Mieteinnahmen	6.072,36 €
Mieteinnahmen soll	6.792,36 €

Ausstattung

Bad	Wanne
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerungsart	Gas
Sonstiges	Keller



Treppenhaus



Küche Referenz



Bad Referenz

Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus liegt im beliebten Stadtteil Anger-Crottendorf, östlich des Leipziger Zentrums, und wurde um 1900 errichtet. Es präsentiert sich in einem gepflegten, sanierten Zustand.

Der hofseitige Ausblick eröffnet eine ruhige, grüne Kleingartenanlage. Nur zwei Gehminuten entfernt erstreckt sich eine weitläufige Grünfläche mit einem modernen, neu angelegten Kinderspielfeld – ideal für Familien und Naturfreunde.

Alle 10 Wohneinheiten sind vermietet und stehen zum Verkauf. Im Juli 2025 wurden an allen Wohnungen Balkone mit einer Größe von ca. 4,30 m² angebaut.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz im Innenhof, der im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Darüber hinaus ist eine umfassende Aufwertung des gemeinschaftlichen Außenbereichs geplant: Die Grünanlage wird derzeit neu gestaltet und um einen kleinen Kinderspielfeld ergänzt. Auch die vorhandenen Fahrradunterstellmöglichkeiten werden instand gesetzt, und die Mülltonnen erhalten eine optisch ansprechende Einhausung – für ein gepflegtes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Die angebotene, geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet knapp 74 m² Wohnfläche, die sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, einen Flur, einen separaten Küchenbereich sowie ein Tageslichtbad verteilt. Das Bad wurde im Dezember 2023 vollständig modernisiert und überzeugt mit stilvollen grauen Fliesen sowie hochwertiger Markenkeramik.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie ein praktischer Abstellraum auf halber Treppe.

„ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung,



Referenz Wohnbereich



Kellertreppe

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.

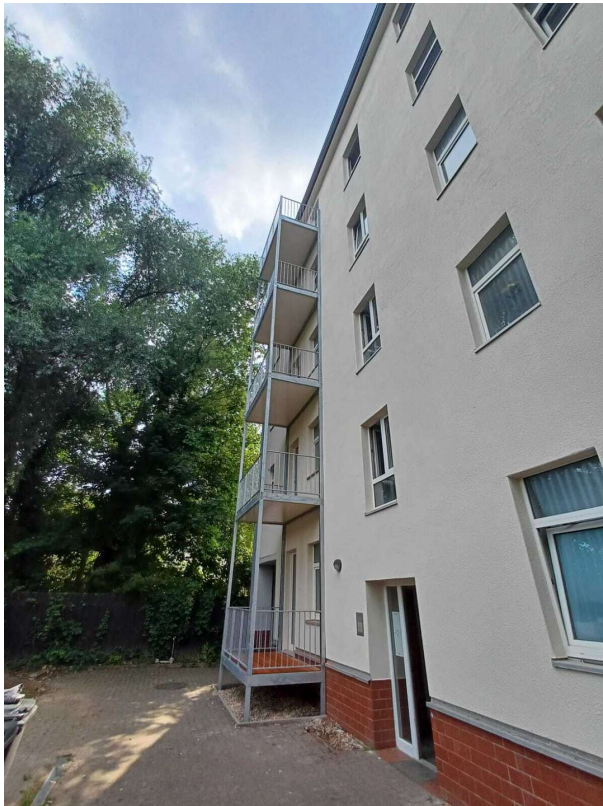
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständig, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

Lage

Anger-Crottendorf befindet sich ca. 3 Kilometer östlich der Leipziger Innenstadt. Es grenzt im Westen und Südwesten an Reudnitz, im Norden an Volkmarsdorf und Sellerhausen, im Osten an Stünz und Mölkau sowie im Süden an Stötteritz. Von der fruchtbaren Rietzschenkeanaue durchzogen, ist der Stadtteil einer der „grünere“ Leipzigs. An Stelle der früheren Kohlgärten ist später eine Vielzahl von Kleingartenvereinen getreten. Zudem findet man in den vielen begrünten Innenhöfen und auf sonstigen Grünflächen der Wohnanlagen Ruhe. Die Kleingartenvereine Anger-Crottendorfs boten einst eine reiche „Gartenkneipen-Landschaft“ inklusive ihrer schönen Biergärten. Die südliche Magistrale des Viertels, die Zweinaundorfer Straße, bietet eine bunte Auswahl an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Bistros, die zum Mittags- oder Abendtisch laden.



Hinteransicht



Balkone

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.