

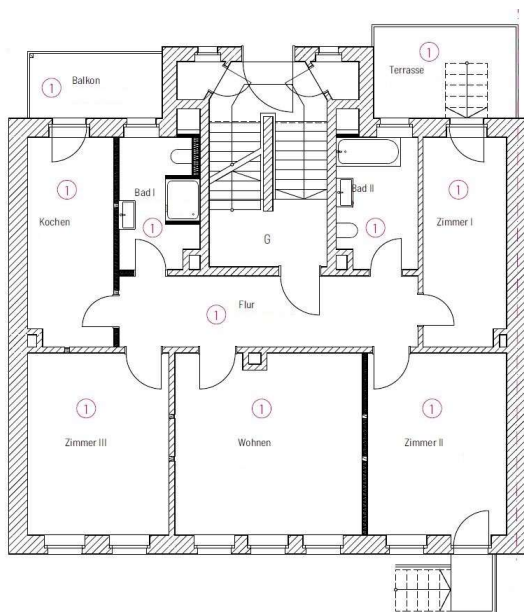
Objektnr. Breitschuhstr. 35 WE 1

Seltene Erdgeschosswohnung mit Gartenanteilen, 2 Bädern und 120 m² Wohnfläche

04249 Leipzig (Großzschocher)



Wohnzimmer- Beispiel



Grundriss WE 1

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

Objektart Erdgeschosswohnung
Wohnfläche 120,13 m²
Zimmer 4
Badezimmer 2
Balkone 1

Miete / Kaution

Kaltmiete	1.215,00 € (= 1.215,00)
Kaufpreis	387.800,00 €
Rendite	3,76%
Rendite soll	4,23%
Mieteinnahmen	14.580,00 €
Mieteinnahmen soll	16.422,00 €

Ausstattung

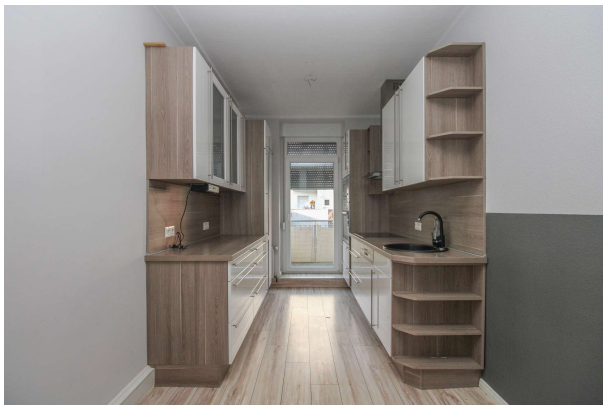
Bad	Dusche, Badfenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernwärme, Zentralheizung, Etagenheizung
Befeuerungsart	Gas
Sonstiges	Keller
Garten	Gartennutzung



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Mit rund 120 m² Wohnfläche, zwei Bädern sowie eigenen Gartenbereichen bietet die Wohnung ein seltenes Platzangebot und vereint komfortables Wohnen mit attraktiven Außenflächen.

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fassadensanierung wurde in den Jahren 2023/2024 vollständig abgeschlossen. Auch die Neugestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und Gartenbereiche erfolgte erst kürzlich, sodass sich die gesamte Wohnanlage heute in einem ansprechenden Erscheinungsbild präsentiert.

Die Wohnung überzeugt durch ihren familienfreundlichen Grundriss mit vier großzügigen Wohn- und Schlafräumen, einer separaten Küche mit Einbauküche sowie zwei vollwertigen Tageslichtbädern. Besonders hervorzuheben sind der Balkon, die Terrasse sowie die der Wohnung zugeordneten Gartenbereiche im Vorder- und Hinterhof. Hier entstehen zusätzliche Freiräume, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen.

Im Zuge umfangreicher Renovierungsmaßnahmen wurden innerhalb der Wohnung im Jahr 2023 verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Neben Malerarbeiten wurden teilweise neue Bodenbeläge verlegt. Das Wannenbad wurde vollständig erneuert und präsentiert sich in einem modernen Zustand.

Zum Sondereigentum gehören neben einem Kellerraum und zwei zusätzlichen Abstellräumen auch ein PKW-Stellplatz direkt am Haus. Der Stellplatz ist fester Bestandteil des Kaufangebots und wird gemeinsam mit der Wohnung erworben.

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2023 vermietet und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive dar.

, frisch, engagiert, solide ,



Schlafzimmer



Duschbad

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.



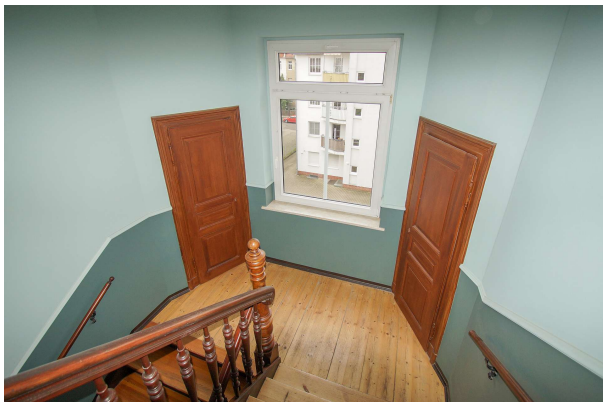
Außenansicht



Drohnenaufnahme



Rückansicht Hofansicht



Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Leipziger Stadtteil Großzschocher, einem gewachsenen Wohnstandort im Südwesten der Stadt. Das Viertel verbindet den Charme historischer Gründerzeitbebauung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Besonders geschätzt wird Großzschocher für seine Nähe zu weitläufigen Grünflächen sowie zur Flusslandschaft der Weißen Elster. Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Entlang der Dieskaustraße, der zentralen Geschäfts- und Verkehrsachse des Stadtteils, befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote. Familien schätzen zudem die gute Versorgung mit Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Der historische Ortskern mit der Apostelkirche verleiht Großzschocher seinen unverwechselbaren Charakter und unterstreicht die gewachsene Struktur des Stadtteils.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Straßenbahnlinien 3 und 13 sowie die Buslinien 61 und 65 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Leipziger Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch mit dem PKW sind das Stadtzentrum sowie die Bundesstraßen und Autobahnen der Region in kurzer Zeit erreichbar.

Großzschocher zählt zu den gefragten Wohnlagen im Leipziger Südwesten und bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, naturnahem Umfeld und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Treppenhaus

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.