

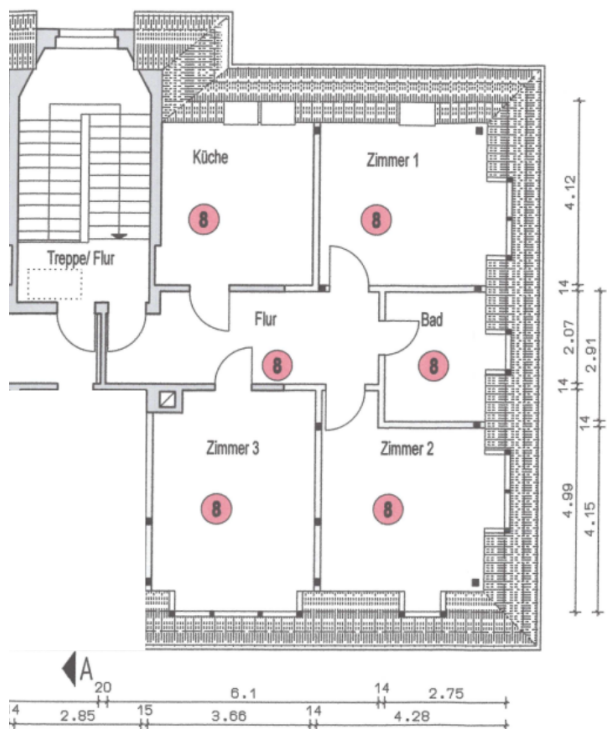
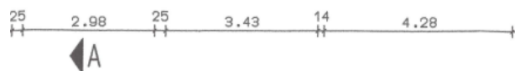
Objektnr. Gartenstr. 4 – ETW 08

## Markkleeberg! Kapitalanlage mit Charme – vermietetes Altbau-Appartement

04416 Markkleeberg



Seitenansicht Haus



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

**Objektart** Dachgeschosswohnung  
**Wohnfläche** 72,29 m<sup>2</sup>  
**Zimmer** 3  
**Badezimmer** 1  
**Geschoss** 3. OG von insg. 3

### Miete / Kaution

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Kaltmiete</b>          | 590,00 €<br>(= 590,00) |
| <b>Kaufpreis</b>          | 234.942,00 €           |
| <b>Rendite</b>            | 3,01%                  |
| <b>Rendite soll</b>       | 3,46%                  |
| <b>Mieteinnahmen</b>      | 7.080,00 €             |
| <b>Mieteinnahmen soll</b> | 8.142,00 €             |

### Ausstattung

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| <b>Bad</b>           | Wanne                                          |
| <b>Heizungsart</b>   | Fernwärme,<br>Zentralheizung,<br>Etagenheizung |
| <b>Befuerungsart</b> | Gas                                            |
| <b>Sonstiges</b>     | Keller                                         |

WE08



Zimmer



Zimmer



Zimmer

### Objektbeschreibung

Charmantes Dachgeschoss-Appartement im denkmalgeschützten Altbau.

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines stilvollen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses bietet auf rund 72 m<sup>2</sup> eine attraktive Kapitalanlage mit sofortigem Mietertrag.

Die Wohnung erstreckt sich über drei Zimmer und überzeugt durch den besonderen Charme eines sanierten Altbaus, der historische Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort vereint. Die charakteristischen Dachgeschoosselemente verleihen dem Objekt eine ganz eigene, wohnliche Atmosphäre.

Weitere Vorzüge der Wohnung auf einen Blick:

- Solide Gasheizung für eine zuverlässige und kostenbewusste Wärmeversorgung
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gepflegter Sanierungszustand
- Bereits vermietet – ideale Voraussetzung für eine renditestarke Kapitalanlage
- Denkmalschutz mit möglichen steuerlichen Abschreibungsvorteilen für Kapitalanleger
- Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Außenstellplatz zu erwerben, der separat zum Kaufpreis angeboten wird.

Die Immobilie befindet sich in Markkleeberg, einer begehrten Wohnlage südlich von Leipzig, die mit ihrer naturnahen Umgebung, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an die Messestadt punktet.

Ein überzeugendes Investment für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, Lage und steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten legen. Ein Außenstellplatz kann zusätzlich erworben werden; dessen Kaufpreis ist nicht im Angebotspreis enthalten.

Neugierig geworden? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

“ frisch, engagiert, solide “

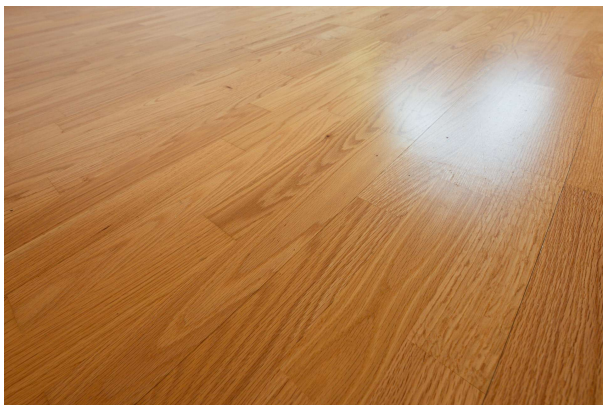
Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht



Zimmer



Detail Boden



Detail Boden

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.



Küche



Küche



Bad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend von Markkleeberg, südlich von Leipzig, in unmittelbarer Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Cospudener See, dem Agra-Park und dem Leipziger Neuseenland. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, begrünten Straßen und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckerei, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, Parks und Badestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Aktive.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an Leipzig hervorragend: Mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto erreichen Sie die Leipziger Innenstadt in nur wenigen Minuten. Auch überregionale Verkehrsachsen (B2, B95, A38) sind schnell erreichbar.

Diese Immobilie vereint charmantes Altbauflair mit modernem Wohnkomfort in einer der beliebtesten Wohnlagen im Leipziger Süden.

## 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.