

# Vermietete Kapitalanlage

2-Zimmer-Wohnung · 2. Obergeschoss · 40,86 m<sup>2</sup> · Baujahr 1930 · Vermietet

Kriemhildstr. 12 · 04279 Leipzig-Lößnig

KAUFPREIS

**100.000 EUR**

WOHNFLÄCHE

**40,86 m<sup>2</sup>**

ZIMMER

**2**

BAUJAHR

**1930**

# LAGE & STANDORT

Kriemhildstr. 12 · 04279 Leipzig · CANOVA GmbH



## ÜBER DIESES OBJEKT

Solide vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1930 in Leipzig-Lößnig — eine Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.

Die Wohnung ist langjährig und zuverlässig vermietet, verfügt über mehrere Balkone und einen Stellplatz. Das Haus liegt ruhig und durchgrünt im wachsenden Leipziger Süden — mit guter Verkehrsanbindung und Naherholung in direkter Nähe.

## STANDORT: LEIPZIG-LÖSSNIG

Lößnig ist ein ruhiger, durchgrünter Wohnstadtteil im Leipziger Süden. Das Haus liegt im historischen Nibelungenviertel rund um den denkmalgeschützten „Rundling“ von Stadtbaurath Hubert Ritter (1929/30) — eine gefragte, grüne Wohnlage mit kurzen Wegen.

- ▶ ÖPNV: Straßenbahn (Linie 9) & Bus — ca. 15 Min. in die City
- ▶ Schulen, Kindergärten und Supermärkte fußläufig erreichbar
- ▶ Nahversorgung, Ärzte und Einkauf im direkten Umfeld
- ▶ Naherholung: Agra-Park, Markkleeberger & Cospudener See nahe

## MARKTDATEN LEIPZIG

Bevölkerungswachstum	ca. +5.000 Einwohner/Jahr
Wohnungsl Leerstand	< 3 % — <b>strukturelle Vollvermietung</b>
Kaltmieten Leipzig-Süd	ca. 7,50 – 9,50 EUR/m <sup>2</sup> (Neuvermietung)

CANOVA GmbH · Ihr Immobilienmakler · info@canova-immobilien.de · Tel. 0155/60682010 Seite 2

Käuferprovision: 2,5 % inkl. MwSt. · Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.





## OBJEKTbeschreibung

Die 40,86 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses von 1930 in solider, massiver Ziegelbauweise — gepflegte Bausubstanz mit stabiler Bauqualität. Zur Wohnung gehören mehrere Balkone sowie ein Stellplatz.

Die Wohnung ist langjährig und zuverlässig vermietet — eine pflegeleichte Kapitalanlage mit stabilem Cashflow. Beheizt wird über Fernwärme (Energieeffizienzklasse C). Die Verwaltung erfolgt durch die Abakus Immobilien Verwaltung GmbH.

## Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Etage	2. Obergeschoss
Wohnfläche	40,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 Zimmer
Balkon	Ja, mehrere
Stellplatz	Ja
Baujahr	1930
Zustand	Gepflegt / solide
Aufzug	Nicht vorhanden

## Finanzen

Kaufpreis	100.000 EUR
<b>Käuferprovision</b>	<b>2,5 % inkl. MwSt.</b>
Hausgeld monatl.	190,00 EUR
Instandh.-rücklage	11,90 EUR
Nicht umlagef. NK	46,00 EUR



Energiebedarfsausweis (GEG)  
Endenergie: 83,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a) · Primärenergie: 32,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)  
Energieträger: Fernwärme · Effizienzklasse C  
Ausgestellt 25.11.2023 · gültig bis 11/2033

# KAPITALANLAGE & POTENZIAL

Kriemhildstr. 12 · 04279 Leipzig · CANOVA GmbH



## AUF EINEN BLICK

Kaufpreis	100.000 EUR
Preis je m <sup>2</sup>	ca. 2.447 EUR/m <sup>2</sup>
Aktuelle Kaltmiete	285,59 EUR / Mon.

## Vermietung

**vermietet seit 2008**

## POTENZIAL

Aktuelle Miete je m <sup>2</sup>	ca. 6,99 EUR/m <sup>2</sup>
Mietniveau Neuverm.*	ca. 7,50 – 9,50 EUR/m <sup>2</sup>
Ausstattung	<b>Stellplatz + Balkone</b>
Energie	Fernwärme · Klasse C

Günstiger Einstieg in den wachsenden Leipziger Süden: ca. 2.447 €/m<sup>2</sup>, vermietet ab dem ersten Tag und damit ohne Leerstandsrisiko. Die aktuelle Miete liegt mit 6,99 €/m<sup>2</sup> deutlich unter dem Marktniveau (Mietvertrag von 2008) — bei einer Neuvermietung besteht spürbares Mietsteigerungspotenzial.

\* Marktangaben sind unverbindliche Schätzungen, keine Zusicherung.

# EINDRÜCKE

Kriemhildstr. 12 · 04279 Leipzig · CANOVA GmbH



Wohnfläche 40,86 m<sup>2</sup> · 2 Zimmer · 2. OG · Mehrere Balkone · Stellplatz · Baujahr 1930 · Vermietet

CANOVA GmbH · Ihr Immobilienmakler · [info@canova-immobilien.de](mailto:info@canova-immobilien.de) · Tel. 0155/60682010 Seite 5

Käuferprovision: 2,5 % inkl. MwSt. · Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

# IHR ANSPRECHPARTNER

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



## CANOVA GmbH

Ihr Immobilienmakler

Tel.: 0155 / 60682010

[www.canova-immobilien.de](http://www.canova-immobilien.de) · [info@canova-immobilien.de](mailto:info@canova-immobilien.de)

## MAKLERPROVISION

**2,5 % inkl. MwSt.**

des beurkundeten Kaufpreises, zahlbar vom Käufer bei Abschluss

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.