

Vermietete Kapitalanlage

2-Zimmer-Wohnung · 2. Obergeschoss · 40,86 m² · Baujahr 1930 · Vermietet

Kriemhildstr. 12 · 04279 Leipzig-Lößnig

KAUFPREIS

89.000 EUR

WOHNFLÄCHE

40,86 m²

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 Stadtbaurat 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
Wohnungsleerstand	< 3 % — strukturelle Vollvermietung
Kaltmieten Leipzig-Süd	ca. 7,50 – 9,50 EUR/m ² (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.





OBJEKTBSCHREIBUNG

Die 40,86 m² 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.

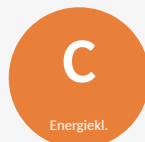
Die Wohnung ist langjährig und zuverlässig vermietet — eine pflegeleichte Kapitalanlage mit stabilem Cashflow. Beheizt wird über Fernwärme (Energieeffizienzklasse C). Die Verwaltung erfolgt durch die Abakus Immobilien Verwaltung GmbH.

Eckdaten

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

Finanzen

Kaufpreis	89.000 EUR
Käuferprovision	2,5 % inkl. MwSt.
Hausgeld monatl.	190,00 EUR
Instandh.-rücklage	11,90 EUR
Nicht umlagef. NK	46,00 EUR



Energiebedarfsausweis (GEG)
Endenergie: 83,7 kWh/(m²·a) · Primärenergie: 32,4 kWh/(m²·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	89.000 EUR
Preis je m ²	ca. 2.178 EUR/m ²
Kaltmiete ab 10/2026	302,36 EUR / Mon.

Vermietung

vermietet seit 2008

POTENZIAL

Miete je m ² ab 10/2026	ca. 7,40 EUR/m ²
Mietniveau Neuverm.*	ca. 7,50 – 9,50 EUR/m ²
Ausstattung	Stellplatz + Balkone
Energie	Fernwärme · Klasse C

Günstiger Einstieg in den wachsenden Leipziger Süden: ca. 2.178 €/m², vermietet ab dem ersten Tag und damit ohne Leerstandsrisiko. Bei 89.000 € ergibt sich aus der Kaltmiete ab 01.10.2026 eine Bruttorendite von rund 4,1 %. Mit 7,40 €/m² bleibt die Miete unter dem Marktniveau (Mietvertrag von 2008) — bei Neuvermietung besteht Mietsteigerungspotenzial.

* Marktangaben sind unverbindliche Schätzungen, keine Zusicherung.



Wohnfläche 40,86 m² · 2 Zimmer · 2. OG · Mehrere Balkone · Stellplatz · Baujahr 1930 · Vermietet

IHR ANSPRECHPARTNER

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



CANOVA GmbH

Ihr Immobilienmakler

Tel.: 0155 / 60682010

www.canova-immobilien.de · 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.