

# 2015 saniert: Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Leipzig

04205 Leipzig, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 11309\_1



Wohnfläche ca.: **845 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **30** - Kaufpreis: **1.800.000 EUR** - Kaltmiete: **6.015,24 EUR**



## 2015 saniert: Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Leipzig

Objekt ID	11309_1
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	04205 Leipzig Sachsen
Etagen im Haus	4
Wohneinheiten	9
Gewerbeeinheiten	1
Wohnfläche ca.	845 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	845 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	510 m <sup>2</sup>
Zimmer	30
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1920
Letzte Modernisierung	2014
Zustand	vollsanziert
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Denkmalschutz, Dusche, Fliesenboden, Garten/Gartennutzung, Keller, Laminatboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	7,14% vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages.
Kaltmiete	6.015,24 EUR



Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.130,18 EUR
Nettorendite (Ist)	4,01 %
Mieteinnahmen (Ist)	72.182,88 EUR
Mieteinnahmen (Soll)	72.182,88 EUR
Kaufpreis	1.800.000 EUR
Nebenkosten	1.803,19 EUR



## Objektbeschreibung

Das viergeschossige Mietshaus präsentiert sich als klassisches Bauwerk der 1930er Jahre. Das Haus ist denkmalschutzgerecht saniert und technisch auf dem neuesten Stand. Die Fassaden und Dachbereiche verfügen über Wärmedämmung, die Heizanlage und Warmwasserbereitung sind mit moderner Brennwerttechnik ausgestattet, und Türen sowie Fenster entsprechen den aktuellsten Anforderungen.

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über vier Geschosse, wobei das Dachgeschoss vor etwa 10 Jahren ausgebaut wurde. Dieses Geschoss beherbergt eine großzügige Wohnung mit Weitblick und einer südlich ausgerichteten Terrasse, die es den Bewohnern ermöglicht, von reichlich natürlichem Licht zu profitieren. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich jeweils drei Wohnungen, während das Erdgeschoss zwei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit (von einem Beauty-Studio gemietet) beherbergt. Das Gebäude ist vollunterkellert, was sichere und trockene Lagermöglichkeiten für diverse Gegenstände bietet. Alle Wohneinheiten verfügen über Balkone, die den Bewohnern eine angenehme Möglichkeit bieten, Zeit im Freien zu verbringen und sich zu entspannen, ohne das Haus verlassen zu müssen.

Das gesamte Haus, bestehend aus 9 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit, ist vollständig vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 72.182,88 €. Die Immobilie weist keine Bau- oder Altlasten auf, was eine positive Perspektive für zukünftige Investitionen darstellt. Insgesamt stellt dieses Mehrfamilienhaus einen gelungenen architektonischen Mix aus historischem Charme und modernem Komfort dar, wodurch es nicht nur städtebaulich bedeutsam ist, sondern auch ein attraktives Zuhause für seine Bewohner bietet.

\*Fotos, Grundrisse und weitere Unterlagen bekommen Sie auf Anfrage

## Ausstattung

Wichtiges im Überblick:

- Denkmalschutzgerechte Sanierung in 2015, moderne Technik mit Wärmedämmung, Brennwerttechnik, neue Türen und Fenster
- Dachgeschoss vor ca. 10 Jahren ausgebaut
- 9 Wohneinheiten und 1 Gewerbe
- komplett vermietet
- alle Wohneinheiten verfügen über Balkone
- vollunterkellert
  
- optimal an öffentliches Verkehrsnetz angebunden
- täglicher Bedarf durch Supermärkte innerhalb von 15 Gehminuten
- Umgebung gut ausgestattet mit Schulen, Kindergärten, Ärzten
- Miltitzer Park mit Teich in 150 Metern Entfernung bietet naturnahe Erholung
- Nähe zum Kulkwitzer See im Süden mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten

Fazit: Gelungener architektonischer Mix aus historischem Charme und modernem Komfort.



Städtebaulich bedeutsam und attraktives Zuhause für Bewohner. Makrolage bietet ideale Voraussetzungen für zukünftiges Wachstum und hohe Lebensqualität.

## Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:

- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?

Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma BLP Investments GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.



## Lage

Die Makrolage von Miltitz zeigt sich als vielversprechendes und zukunftssträchtiges Wohngebiet am westlichen Stadtrand von Leipzig. Mit rund 2000 Einwohnern zeichnet sich der Stadtteil durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Dies deutet auf eine steigende Attraktivität und Beliebtheit des Stadtteils hin. Die Zukunftsaussichten für Miltitz sind besonders positiv und werden durch das Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 gestützt. Ein hoher Zuwachs an Kindern unter 6 Jahren weist auf eine familienfreundliche Umgebung hin. Die geplante Kapazitätserweiterung an Schulen unterstreicht das Engagement für eine qualitativ hochwertige Bildungsinfrastruktur. Die Verlängerung der S-Bahn-Linie 1 und die Verbesserung der Radverkehrsverbindung verdeutlichen das Bestreben, die Mobilität der Bewohner zu fördern und die Verkehrsanbindung zu optimieren.

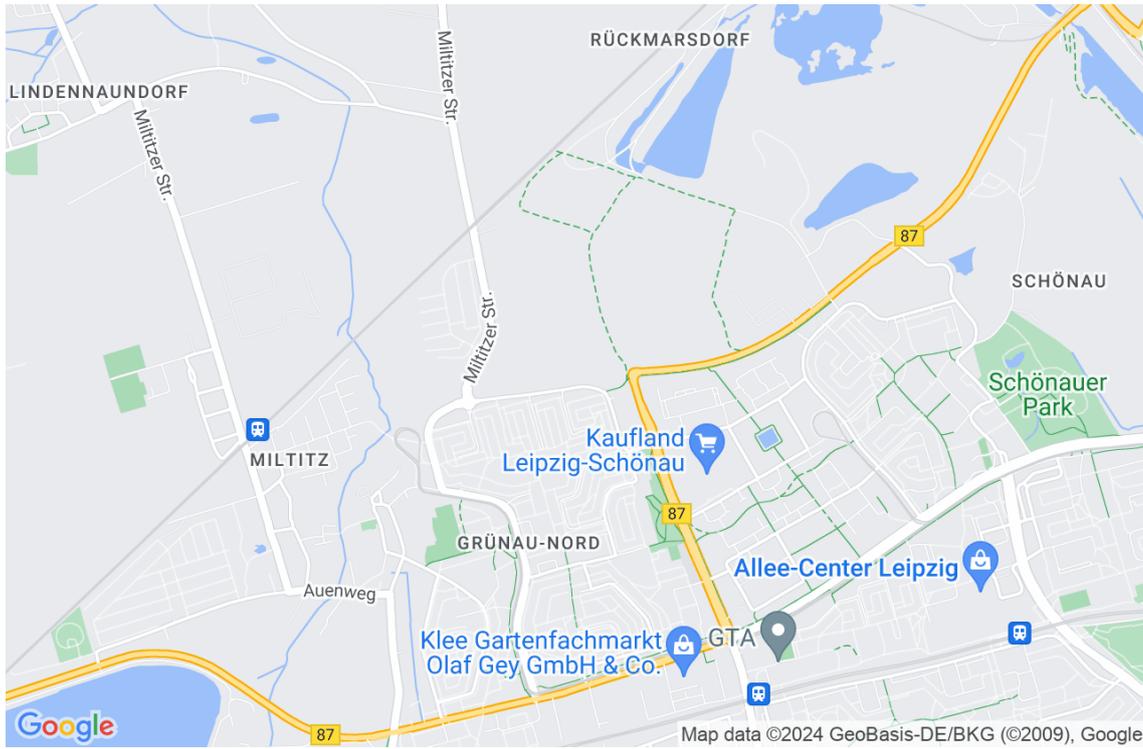
Die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht Miltitz trotz seiner Randlage äußerst attraktiv. Die Zughaltestelle Leipzig-Miltitz ist in nur 5 Fußminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Leipziger Innenstadt in nur 15 Minuten. Der Bus 65 (5 Fußminuten) verbindet die Gegend mit den angrenzenden Stadtteilen, während die Straßenbahnlinie 15 (10 Gehminuten) eine komfortable Verbindung durch den südlichen Teil Leipzigs bietet. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist mit einer Fahrzeit von etwa 30 Minuten gut, was besonders für Pendler von Bedeutung ist. Die Nähe zum Stadtzentrum (30 Minuten) und zum Flughafen (35 Minuten) macht Miltitz zu einer attraktiven Wohngegend.

Die Mikrolage von Miltitz präsentiert sich als idyllische Verbindung zwischen urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Penny, Netto und Kaufland bequem innerhalb von etwa 15 Gehminuten erreichbar. Verschiedene Annehmlichkeiten wie Cafés, eine Pizzeria und ein Blumenladen in unmittelbarer Nähe bereichern das tägliche Leben der Bewohner. Die Infrastruktur in der direkten Umgebung ist durch Schulen, Kindergärten, Hausärzte und Physiotherapeuten gut ausgestattet. Familien profitieren von der Nähe zu einer Grund- und Oberschule sowie einem Gymnasium und einem Kindergarten.

Für erholsame Momente in der Natur bietet der malerische Miltitzer Park mit einem Teich nur etwa 150 Meter vom Haus entfernt eine grüne Oase der Entspannung direkt vor der Haustür. Besonders herausragend ist die direkte Nähe zum Kulkwitzer See im Süden des Stadtteils. Der Kulkwitzer See, einer der klarsten und saubersten Seen in Mitteldeutschland, bietet eine idyllische Umgebung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Spielplätze, Tauchschoolen, Bootsverleih und ein Ferienressort mit Campingplatz schaffen ein abwechslungsreiches Angebot. Mit dem Fahrrad lässt sich die gesamte Uferstrecke des 150 Hektar großen Sees in etwa 8 Kilometern umrunden. Diverse Strände, Sauna und ein Segelverein machen die Mikrolage zu einer äußerst begehrten Wohngegend, die ein breites Freizeitangebot mit urbanem Komfort verbindet.

Insgesamt lässt sich sagen, dass Miltitz sich als aufstrebender Stadtteil mit einer vielversprechenden Zukunft präsentiert. Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum, die geplanten Infrastrukturverbesserungen und die gute Verkehrsanbindung machen den Stadtteil nicht nur für Familien, sondern auch für alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen, äußerst interessant.







Umgebung



Leipzig



Umgebung

