

Imposante Villa im Stil des Spätklassizismus

Objektadresse

Chopinstraße 10, 04103 Leipzig

Kaufpreis

3.000.000 €

Weitere Objektdaten

Lage	
Wohnfläche	1.114,77 m ²
Zimmer	-
Baujahr	1843

Ausstattung

Objektbeschreibung

Das Objekt Chopinstr. 10 in allerbesten Innenstadtlage im Graphischen Viertel - ruhig und dennoch grün - mit perfekter Südausrichtung der Balkone und Terrassen sowie einem kleinen Vorgarten. Es wurde bereits im Jahr 1843 gebaut, gut erkennbar an den runden Fensterbögen.

Im Jahr 2000 wurde das Gebäude umfassend von einem Bauträger saniert und als Denkmal AfA Objekt an die heutigen Eigentümer verkauft. Diese besitzen das Haus seit 25 Jahren und wollen es nun altersbedingt veräußern.

Wir als Unternehmensgruppe KKS verwalten das Objekt vom 1. Tag an und kennen es daher bestens. Die Mieteinnahmen sind sicherlich stark steigerungsfähig. Aufgrund der geringen Fluktuation war es nicht möglich auf heutiges Mietniveau zu gelangen. Bei einer Neuvermietung kann man mindestens 10,00 bis 11,00 EUR/m² Kaltmiete erreichen. Die aktuellen Mieten werden in den nächsten Monaten erhöht, sodass wir bis Ende nächsten Jahres auf die angegebene Sollmiete kommen. Es besteht ein Mix aus Indexmieten, Staffelmietverträgen und gesetzlichen Mieterhöhungen. Falls die Mieten bis zum Verkauf noch nicht auf die Sollmiete erhöht werden konnten, wird die Miete bis Ende nächsten Jahres aufgestockt auf die Sollmiete.

Die Sanierung vom Keller bis zum Dach wurde wirklich bis ins Detail durchgeführt - auch inkl. Trockenlegung Keller etc. Es wurde schwellenfrei Massivparkett verlegt und Marmor in den Bädern verwendet, die aber teilweise bei Mieterwechsel nochmals modernisiert wurden.

Ein Highlight ist sicherlich der Fahrstuhl, äußerst selten in einem Altbau. Besonders wichtig in der Innenstadtlage sind natürlich die Stellplätze im Innenhof, die von der Parallelstraße aus direkt befahrbar sind. Im Dachgeschoß befinden sich zwei schöne Wohnungen mit Dachterrassen. Auch eine Erdgeschoßwohnung besitzt eine besonders große Terrasse.

Alles in Allem ein Unikat in jeglicher Hinsicht mit großem Wertsteigerungspotential. Man könnte das Haus auch als Aufteilungsobjekt in Betracht ziehen und die Wohnungen einzeln an die Mieter oder Anleger verkaufen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Dann übersenden wir Ihnen gern unsere ausführliches Exposé.

Imposante Villa im Stil des Spätklassizismus



Hausansicht Südseite



Hausansicht



Treppenhaus



Aufzug



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Imposante Villa im Stil des Spätklassizismus



Badezimmer



Badezimmer



Südausrichtung