

## Kleine Kapitalanlage: 2 Zimmer mit Balkon & und eigenem Garten

### Objektadresse

Ploßstraße 44, 04347 Leipzig

### Kaufpreis

128.000 €

### Weitere Objektdaten

Lage	EG links
Wohnfläche	53,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Baujahr	1912

### Ausstattung

Bad mit Wanne  
Balkon  
Derzeitige Nutzung - vermietet  
Erdgeschoss  
Fliesen  
Gartenanteil  
Hausmeisterservice  
Hausreinigung  
Kelleranteil  
Personenaufzug  
Zentralheizung  
Zustand Altbau

### Objektbeschreibung

Das unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus wurde in der Reformstil-Architektur 1912 erbaut und befindet sich in einer kontrastreichen Leipziger Wohnlage. Die Sanierung und Modernisierung wurde im Jahr 2007 von einem renommierten Bauträger durchgeführt und wird seit dem von uns als WEG-Verwalter betreut. Unser Hausmeisterservice pflegt und reinigt das Objekt wöchentlich und sorgt somit für den Werterhalt der Immobilie.

Die hochwertig sanierte Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über zwei Wohnräume. Diese und der Flur sind mit Parkett versehen. Das Wohnzimmer beherbergt auch die hübsche offene Küche. Den großen Balkon erreicht man über das geräumige Wohnzimmer. Von dort aus gelangt man direkt in den kleinen eigenen Garten. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Mietverhältnis läuft seit dem 15.11.2021 und die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf aktuell 430,32 EUR zzgl. Nebenkosten in Höhe von 180,00 EUR. Das monatlich zu leistende Hausgeld beträgt gemäß vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 317,00 EUR.

#### Provision:

Für die Vermittlung berechnen wir eine Käuferprovision von 4,17 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den erzielten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung.

Wir haben Interesse bei Ihnen geweckt? Gern übersenden wir Ihnen das entsprechende Exposé mit detaillierten Informationen.

## **Kleine Kapitalanlage: 2 Zimmer mit Balkon & und eigenem Garten**

### Energie

- E-Pass Verbrauchskennwert 67,00
- E-Pass Mitwarmwasser 1
- E-Pass Baujahr 1912

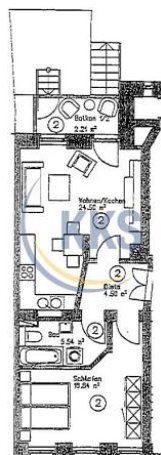
## Kleine Kapitalanlage: 2 Zimmer mit Balkon & und eigenem Garten



Hausansicht



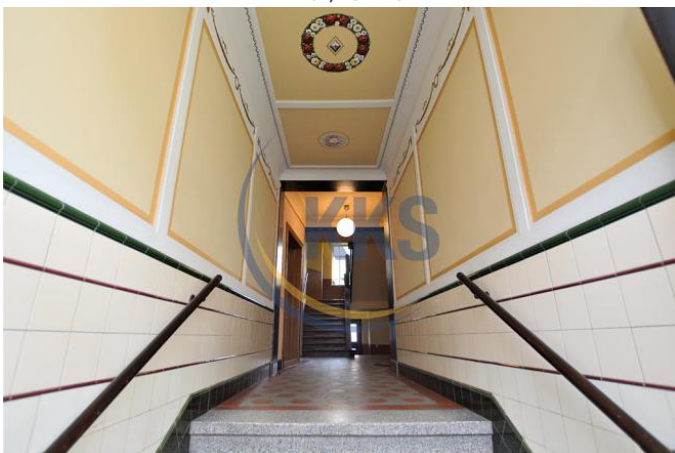
Ploßstr. 44



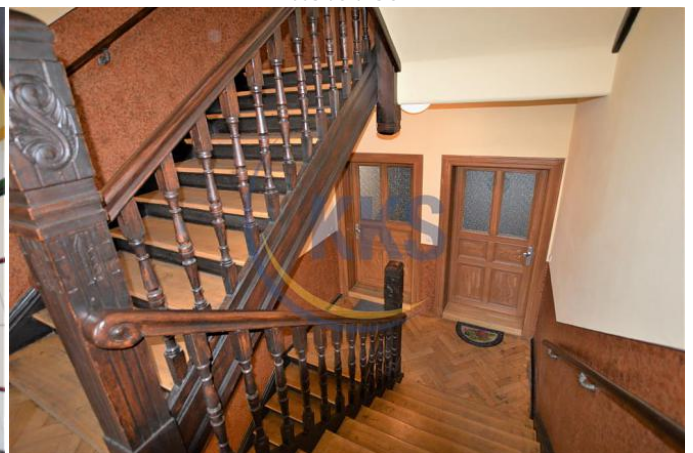
WE 02, EG links



Hausrückansicht



Hauseingang



Treppenhaus



## Kleine Kapitalanlage: 2 Zimmer mit Balkon & und eigenem Garten



Aufzug



Keller



Referenzbild Flur



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

## Kleine Kapitalanlage: 2 Zimmer mit Balkon & und eigenem Garten



Eigener Gartenanteil