

Ansprechpartner:
Mathias Hannaske

Lübecker Straße 101
22087 Hamburg

fon 0 40 / 6 88 92 03 28

fax 0 40 / 6 88 92 03 29

m.hannaske@picon-hamburg.de

www.picon-hamburg.de

Exposé - Magdalenenstr. 22

Leipzig – wachsende Metropole und lukrativer Standort



**Kernsaniertes Jugendstilhaus
sucht Kapitalanleger!**

Wohnung Nr. 3

Anzahl der Zimmer	3 Zimmer
Wohnflächen	ca. 68,65 m ²
Grunderwerbsteuer	3,5 % auf den Kaufpreis
Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)	ca. 2,5 % auf den Kaufpreis
Makler	3,5 % inkl. MwSt. (Zahlbar von Käufer)
Kaufpreis	175.000,00 €
Baujahr	1890 (2008 saniert)

Lage

Der Stadtteil Eutritzsch, welcher erstmals 1335 urkundlich erwähnt wurde, besticht durch seine hervorragende Verkehrsanbindung in die Innenstadt und in das nördliche Umland. Wichtige Verkehrswege aus dem Leipziger Zentrum in das Umland, zur Neuen Messe sowie zur Autobahn 14 führen durch diesen Bezirk, der 1890 in die Stadt Leipzig eingemeindet wurde.

In den Wohnquartiere lassen sich zwei unterschiedliche Baurichtungen erkennen. So besitzt Eutritzsch auf der einen Seite sehr kompakte, großstädtische Bauweise und andererseits weitläufige Siedlungen mit Landhäusern, Villen und Einfamilienhäusern. Besonders im Zentrum des Stadtteils finden sich noch alte Höfe. Hier zeigt sich die Mischung von Stilformen, welche typisch für Eutritzsch ist. Man findet neben ehemaligen Gehöften schöne Fachwerkhäuser, Villen aber auch mehrstöckige Mietshäuser.

Eutritzsch verfügt zudem über große Grünflächen. Um 1900 wurde der erste Teil des Eutritzscher Parkes mit einem kleinen Teich westlich der Delitzscher Straße nach den Vorgaben des Stadtgardendirektors Wittenberg gestaltet. Die Erweiterung erfolgte dann 1914. Heute ist dieser Grünbereich als Arthur- Bretschneider-Park bekannt und dient den Anwohnern als Oase zum Spaziergehen und Erholen.

Das 1913 gegründete Krankenhaus St. Georg, welches heute eines der modernsten in Leipzig ist, verfügt ebenfalls über weitläufige Grünflächen.

Auch prägen noch heute eine Vielzahl von Kleingärten das Stadtteilbild und erhöhen die Attraktivität von Eutritzsch als Wohngebiet.

Die optimale Kombination von Zentrumsanbindung, der Nähe zu den nördlich von Leipzig gelegenen Arbeitgebern (BMW, Porsche, Flughafen uvm.), hervorragender Infrastruktur und kultureller Vielfalt machen diesen Stadtteil zu einem der begehrtesten Wohnlagen Leipzigs.

Objektbeschreibung Das Mehrfamilienhaus, welches um das Jahr 1890 erbaut wurde, wurde Ende der 1990er Jahre kernsaniert und erhielt außerdem 2008 eine umfassende Modernisierung inkl. Balkonanbau. Dieses Haus steht befindet sich somit in einem sehr guten Erhaltungszustand. Die 9 Wohneinheiten erfreuen sich bei Mietern großer Beliebtheit, was in der Vergangenheit für eine sehr gute Vermietbarkeit gesorgt hat.

Die angebotene Wohnung ist vermietet und bietet einen beliebten, gut nutzbaren Grundriss. Der Balkon und das Tageslichtbad mit Badewanne, sind nur zwei Argumente für diese Immobilie.

Die Wohnung ist seit 2015 an ein nettes Pärchen vermietet. Die Kaltmiete beträgt 395,00 EUR und ist seit dem Einzug unverändert. Die Nettokaltmiete beträgt somit 5,75 €/m². Hier gibt es deutliches Steigerungspotential für die neuen Eigentümer. Eine Neuvermietung wäre bei Mieterauszug für ca. 7,00 €/m² möglich.

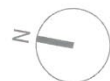


Grundriss

WOHNUNG 3
MAGDALENIENSTRASSE 22
1. OBERGESCHOSS



WOHNFLÄCHE	
WOHNEN	CA. 22,04 QM
SCHLAFZIMMER	CA. 14,51 QM
KÜCHE	CA. 16,53 QM
BAD / WC	CA. 4,85 QM
FLUR	CA. 7,49 QM
BALKON (50 %)	CA. 3,23 QM
GESAMT	CA. 68,65 QM

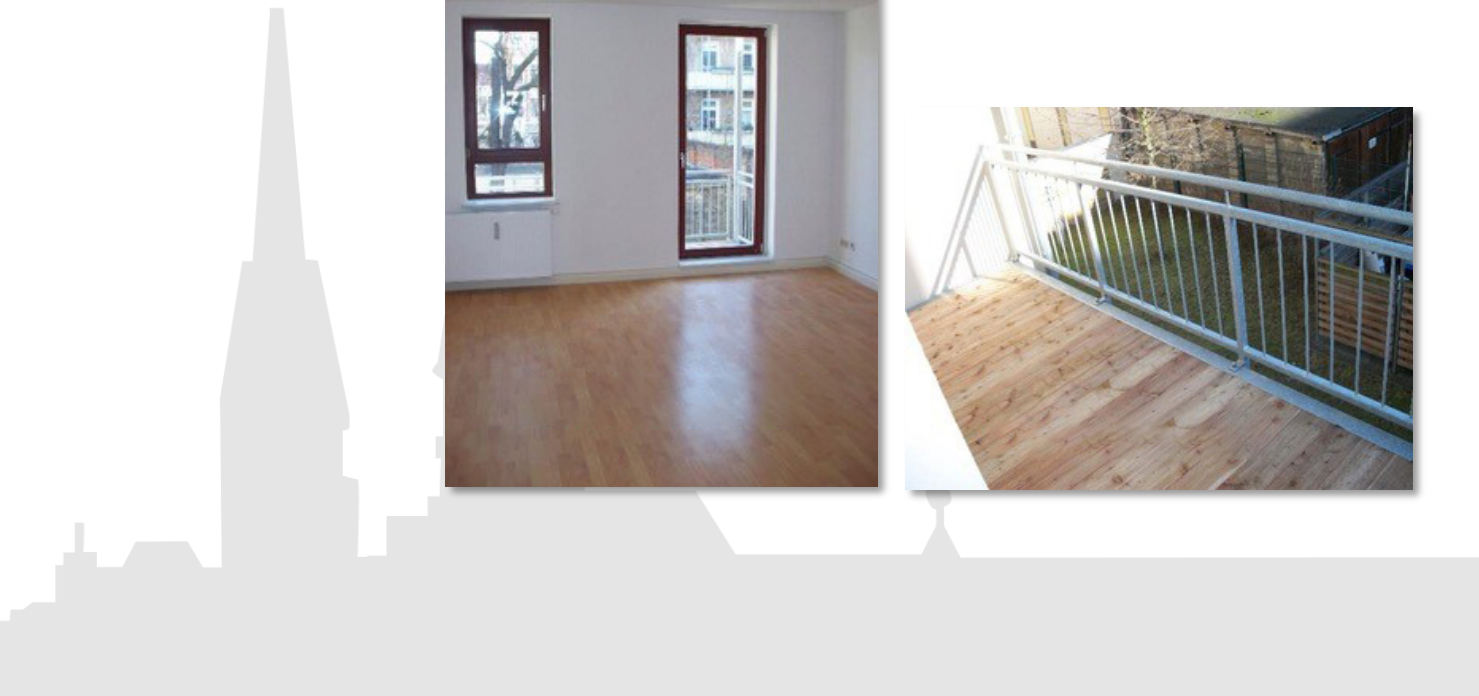
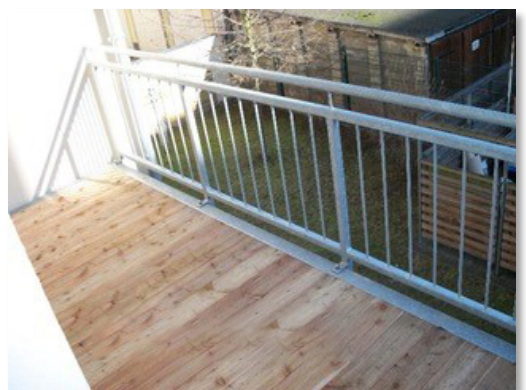


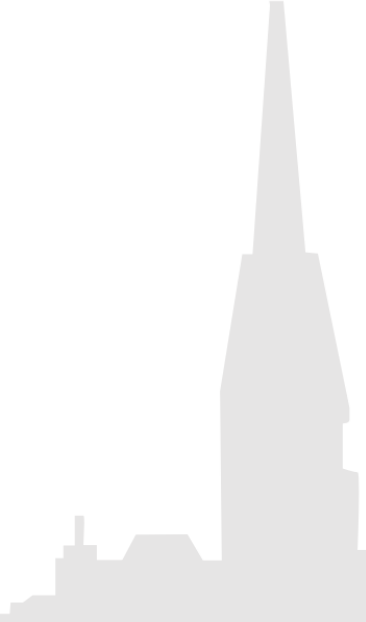
Das Objekt ...

...historischer
Charme



Wohnung:





Provisionshinweis

Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt 50 % Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätigt nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr ebenfalls in Höhe von 50 % zu zahlen. Die Provision wird nach Rechnungsstellung sofort fällig. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustanden, entsteht kein Anspruch der P!CON GmbH gegenüber dem Interessenten.

Datenschutz

Mit der Anfrage willigt der Interessent ausdrücklich ein, dass alle personenbezogenen Daten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG und DSGVO) von der P!CON GmbH gespeichert und zum Zwecke der Beratung, des Verkaufes und Immobilienübergabe an die zuständigen Institutionen (z. B. Notar) weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Kaufabwicklung sachdienlich ist.

