



## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz**

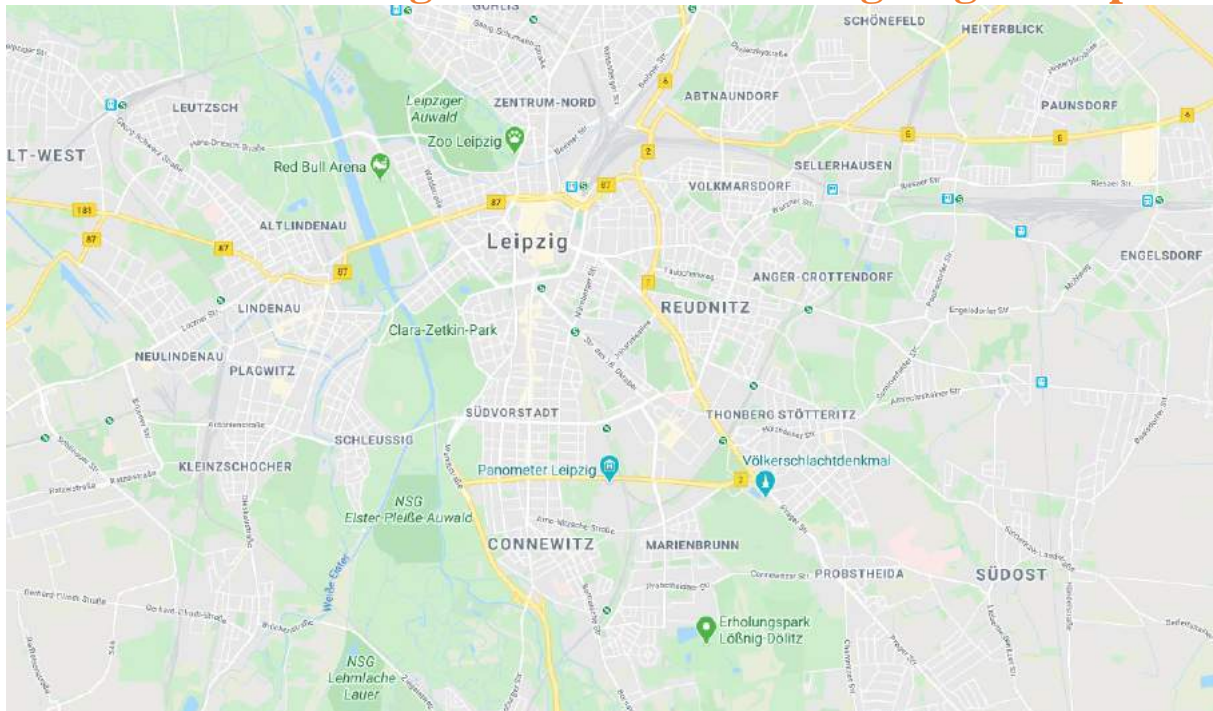
04277 Leipzig - Connewitz

**Wohnfläche:** 46,95 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 2 Zimmer

**Kaufpreis inkl. Stellplatz:** 98.000 EUR

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz



Lageplan

### Lagebeschreibung

Der Stadtteil Connewitz liegt rund drei Kilometer südlich vom Leipziger Stadtzentrum entfernt, zwischen Markkleeberg und der Südvorstadt. Über die Hälfte seiner Fläche bildet das „Connewitzer Holz“, so dass Connewitz mit 384 Hektar Baumbestand den größten Waldanteil aller Leipziger Ortsteile besitzt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem die Leipziger Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur sowie zahlreiche medizinische Einrichtungen. Ein dichtes Fuß-, Rad- und Reitwegenetz lässt ausreichend Spielraum für eine vielfältige Freizeitgestaltung. Die bis in die Südvorstadt führende Karl-Liebnecht-Straße ist „die“ Szene-Meile in Leipzig: Hier findet man kleine Geschäfte, Cafés, Bars, Kneipen und Restaurants. Beim Shopping in den Szeneläden ist für jeden Geschmack etwas dabei. Auf zahlreichen Freisitzen kann man von früh bis spät gemütlich essen und trinken. Die Leipziger Innenstadt ist dank der guten Infrastruktur binnen weniger Minuten mit Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Bundesstraße 2 sorgt für eine direkte Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz.

### Courtagepassus

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Firma H&H Finanzmakler GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz



### Eckdaten

|                 |                      |             |             |
|-----------------|----------------------|-------------|-------------|
| Baujahr:        | 1996                 | Hausgeld:   | ??? €/Monat |
| Wohnfläche:     | 46,95 m <sup>2</sup> | Stellplatz: | vorhanden   |
| Zimmerzahl:     | 2 Zimmer             | Balkon:     | vorhanden   |
| Geschoss:       | 2. Obergeschoss      | Keller:     | vorhanden   |
| Nettokaltmiete: | 355 €/Monat          | Aufzug:     | vorhanden   |

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine praktisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Connewitz. Das Wohnhaus selbst wurde Mitte der 90er Jahre erbaut und seither sehr gut in Schuss gehalten. Die Wohnung selbst ist im 2. Obergeschoss gelegen und bequem mit dem Aufzug erreichbar. Beide, vom geräumigen Flur aus begehbaren Zimmer sind mit Laminatfußboden ausgestattet, wohingegen das innenliegende Badzimmer mit Wanne über eine Fliesenausstattung verfügt. Highlight dieser Wohneinheit ist der zum begrünten Innenhof ausgerichtete Balkon, welcher nach einem anstrengenden Arbeitstag zum Verweilen einlädt. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, welcher bereits im Kaufpreis inbegriffen ist und ein Kellerabteil. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Anwohnern darüber hinaus ein Waschmaschinenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 4.260,00 €







