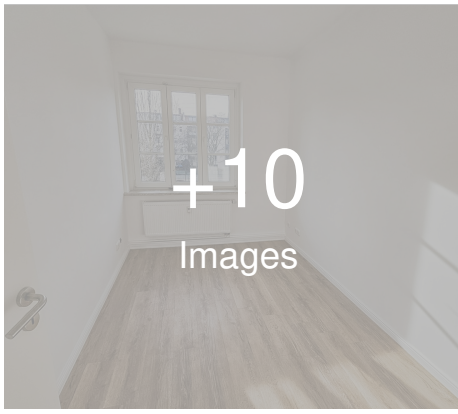
WunderAgent
0800 673 82 23
hello@wunderagent.com







€175,000	60.04 m²	3	1
Purchase price	Living size	Rooms	Bathrooms

Object-ID: ZWEV7X

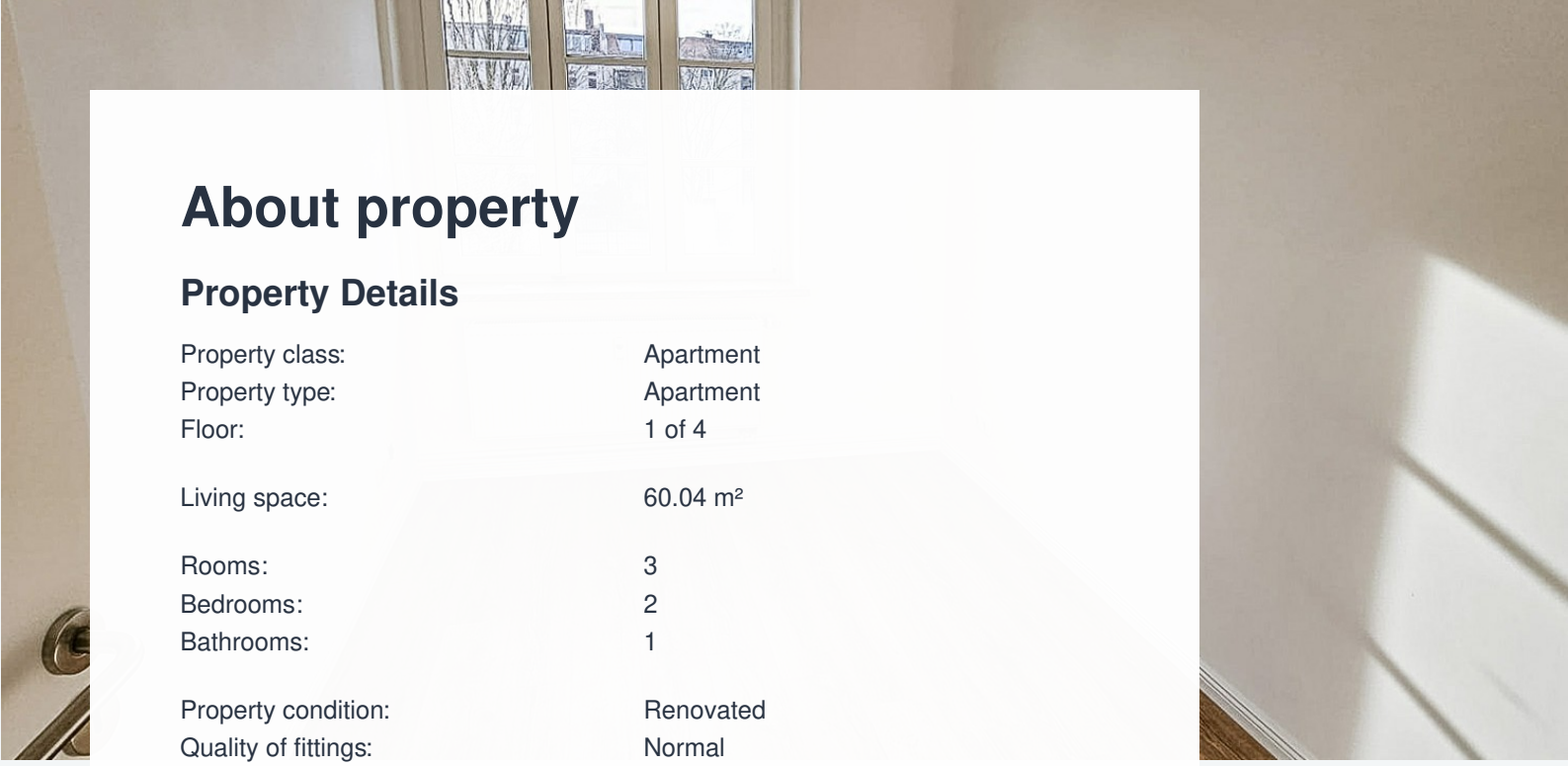
Sichere KA: Sanierte 3-Zi mit Wintergarten | 5 % Rendite | Fixe Staffelmiete

04315 Leipzig - Leipzig

- Apartment for Sale
- Quality of fittings Normal
- Cellar
- No commission
- Serviced Living
- Property condition Renovated
- Garden
- Historical preservation
- Property rented out
- Cash Flow Optimized

WunderAgent - My partner for rental and sale

Other properties, see www.wunderagent.de



About property

Property Details

Property class:	Apartment
Property type:	Apartment
Floor:	1 of 4
Living space:	60.04 m²
Rooms:	3
Bedrooms:	2
Bathrooms:	1
Property condition:	Renovated
Quality of fittings:	Normal
Building year:	1938
Last renovation:	2025
Rented out:	Yes
Own usage possibility:	Mid Term

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

About property

Costs

Direct purchase price:	**€175,000.00**	**2,914.72 €/m²**
Purchase price:	€175,000.00	2,914.72 €/m²
Buyer commission:	No buyers commission is payable.	

Rental

Apartment:	€703.50
Additional costs:	€180.00
Heating costs:	
Total warm rent:	**€883.00**

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Property description

Rundum-Sorglos-Kapitalanlage in Leipzig-Sellerhausen: Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, fester Mietstaffel & garantierter Mietsicherheit.
Willkommen bei einem Investment, das maximale Planbarkeit mit erstklassiger Substanz verbindet. Diese ca. 60,04 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses bietet privaten Kapitalanlegern den perfekten Einstieg oder eine solide Portfolio-Ergänzung in Leipzig.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Verifizierungsobjekt. Hierbei erhalten Sie nach einer kurzen telefonischen Verifikation Ihrer Anfrage, Zugriff auf alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Mieterliste, Grundrisse, etc.) im Dokumenten Center des Inserates.

##
####################

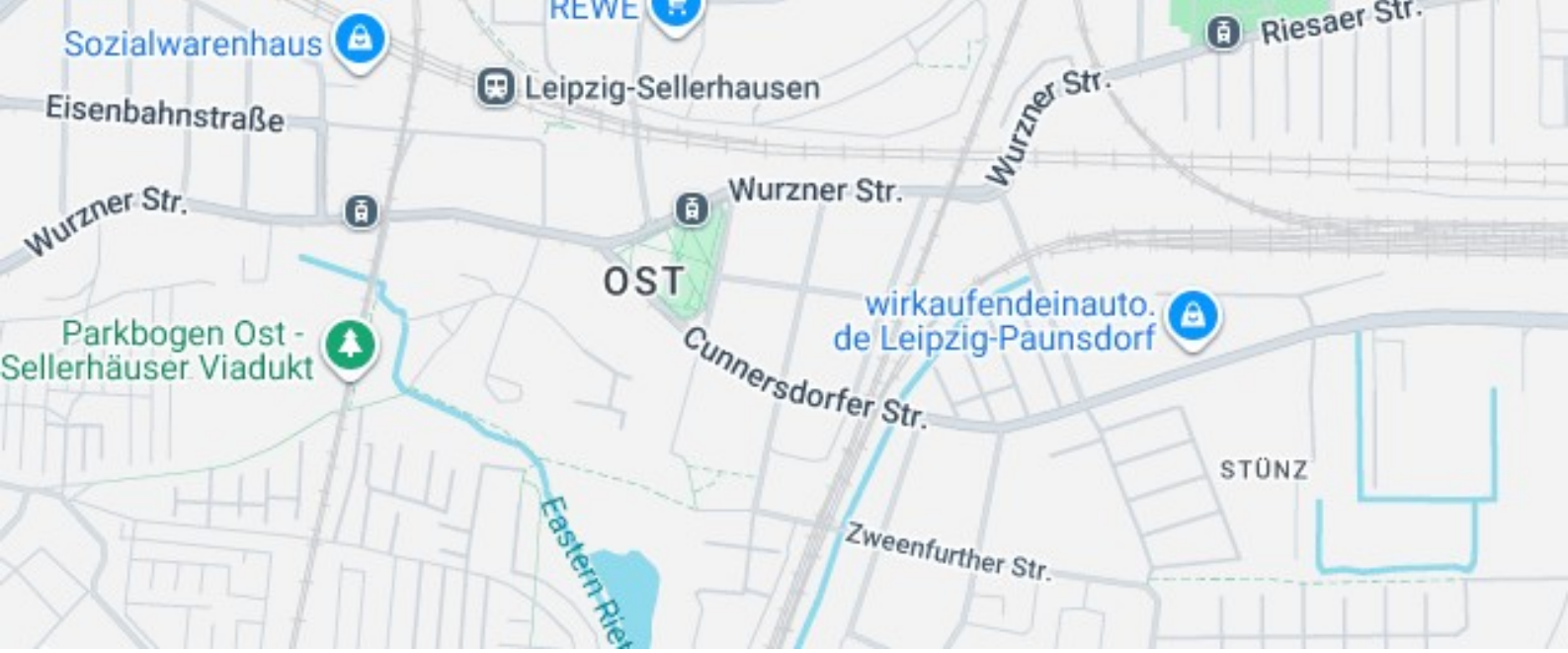
DAS SORGENFREI-PRINZIP FÜR KAPITALANLEGER:
• 100 % Zahlungssicherheit: Die Wohnung ist langfristig an eine zuverlässige Familie mit Kind vermietet. Die Miete wird direkt und pünktlich von der öffentlichen Hand (Jobcenter) überwiesen – für Sie bedeutet das: kein Mietausfallrisiko, keine Bonitätssorgen und garantierter Cashflow ab Tag 1.
• Automatischer Inflationsschutz durch feste Mietstaffel: Keine mühsamen Mieterhöhungsverhandlungen. Im Mietvertrag ist eine kontinuierliche Staffelmiete fixiert:
- Aktuell: 670,00 € Kaltmiete mtl. (8.040 € p.a.) → 4,6 % Bruttorendite
- Ab 01.04.2027: 703,50 € Kaltmiete mtl. (8.442 € p.a.) → 4,8 % Bruttorendite
- Ab 01.04.2029: 739,00 € Kaltmiete mtl. (8.868 € p.a.) → 5,1 % Bruttorendite
- Ab 01.04.2031: 776,00 € Kaltmiete mtl. (9.312 € p.a.) → 5,3 % Bruttorendite
• Kein Renovierungsstau: Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und modernisiert (neue Elektrik mit E-Check, hochwertige Böden, renoviertes Badezimmer, frisch lackierte Elemente).
• Gepflegtes Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus frisch gestrichen, Gas-Zentralheizung 2020 erneuert – keine anstehenden Sonderumlagen.
• Provisionsfrei für den Käufer: Ersparnis von über 6.200 € an Kaufnebenkosten.

Equipment

LICHTDURCHFLUTET, EFFIZIENT GESCHNITTEN & MODERN AUSGESTATTET:

• Optimaler Grundriss ohne Durchgangszimmer: Alle 3 Zimmer, die Küche und das Bad sind direkt vom zentralen Flur aus begehbar – ein wesentlicher Garant für dauerhafte Vermietbarkeit.
• Helle, sonnige Wohnräume: Dank vorteilhafter Ausrichtung und großer Isolierglasfenster werden sämtliche Räume optimal mit Tageslicht und Sonne durchflutet.
• Exklusiver Wintergarten: Ein echtes Highlight – der verglaste Wintergarten dient ganzjährig als Arbeitsbereich.
• Frisch modernisiertes Bad: Zeitlos gefliestes Tageslicht-Wannenbad mit moderner Sanitäreinrichtung und neuem Handtuchheizkörper.
• Hochwertige Bodenbeläge: In Wohnräumen und Küche pflegeleichtes, fußwarmes Design-Vinyl in stilvoller Holzoptik.
• Erneuerte Haustechnik: Vollständiger E-Check durchgeführt; Schalter, Steckdosen und Sicherungskasten erneuert; zeitgemäße Heizkörper.
• Zusätzlicher Stauraum & Garten: Eigenes Kellerabteil vorhanden; begrünter Innenhof als

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23



Area

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen, angenehm ruhigen Wohnstraße im Leipziger Osten (Stadtteil Sellerhausen) – direkt im Einzugsbereich des beliebten Volksgartens.

• Exzellente Nahverkehrsanbindung: S-Bahnhof Leipzig-Sellerhausen in ca. 5 Gehminuten erreichbar; Straßenbahnlinien 7 & 8 nur wenige Schritte entfernt; in ca. 10–12 Fahrminuten direkt am Hauptbahnhof und im Stadtzentrum.

• Umfassende Nahversorgung: REWE-Supermarkt, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Dienstleister befinden sich in bequemer fußläufiger Nachbarschaft.

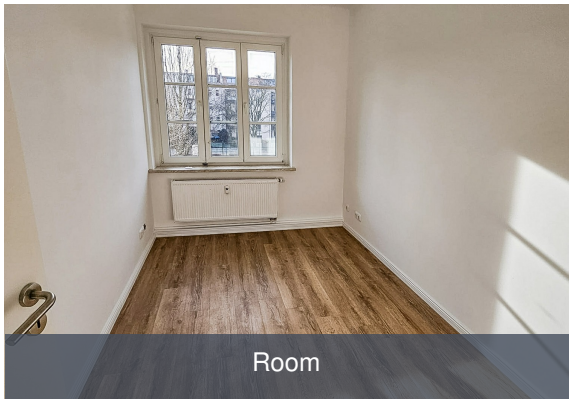
• Hoher Freizeitwert: Der weitläufige Volksgarten sowie diverse Park- und Grünflächen liegen quasi vor der Haustür.

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

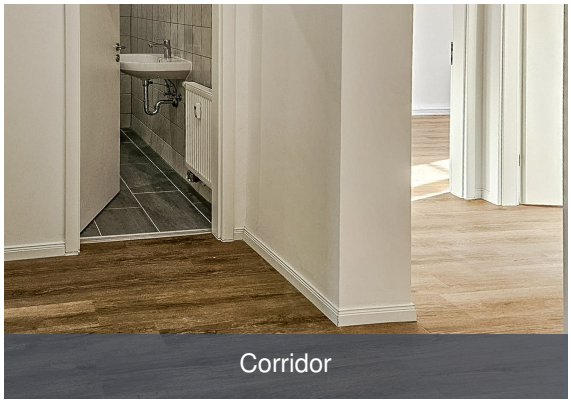
Images



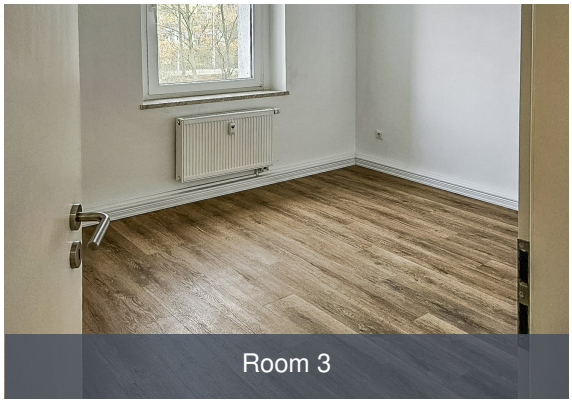
Kitchen



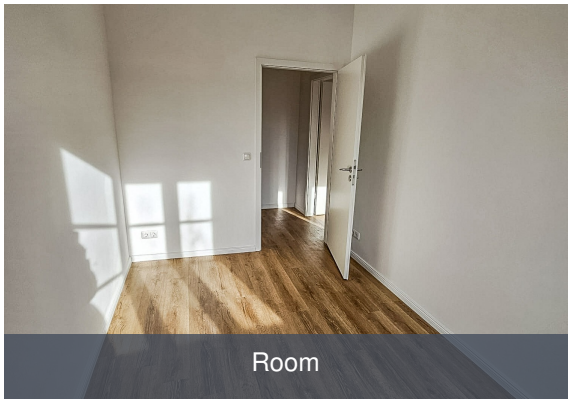
Room



Corridor



Room 3



Room



Others

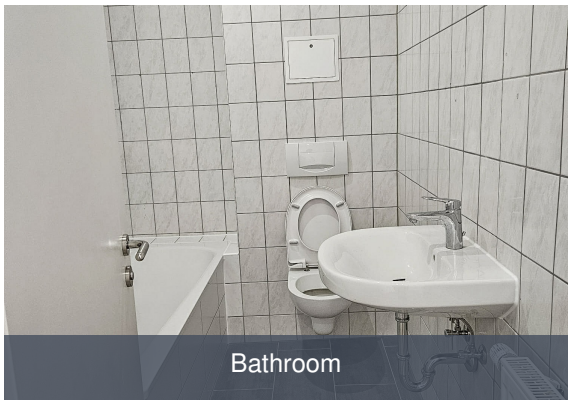
hello@wunderagent.com 0800 673 82 23



Kitchen



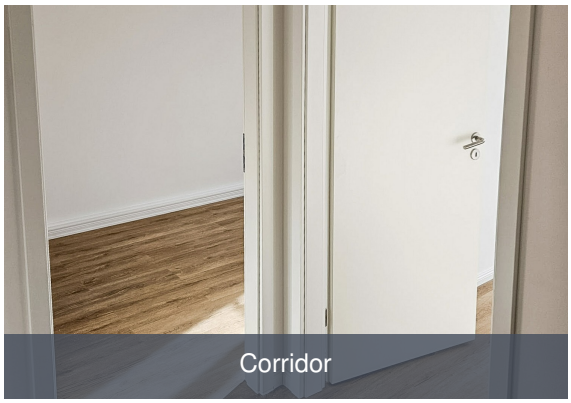
Room 2



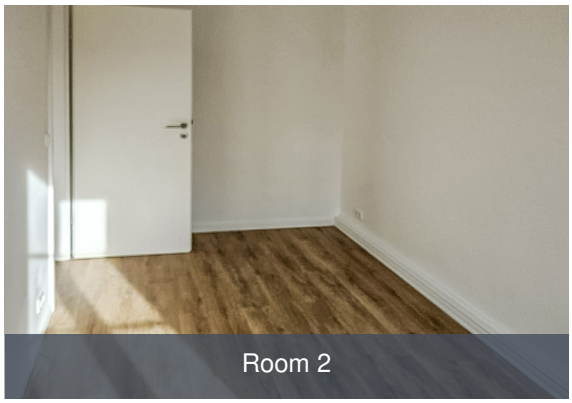
Bathroom



House



Corridor



Room 2

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23



Room 3



Garden



Neighborhood

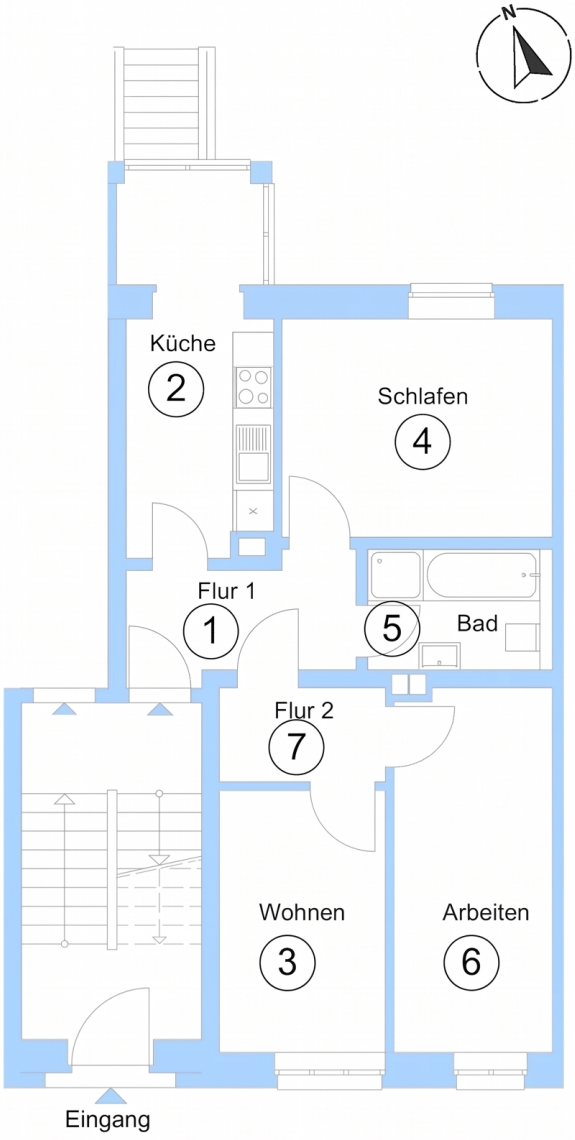


Neighborhood

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Floor plan

3-Zimmer Wohnung



(ohne Maßstab)

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

WunderAgent

Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen
und entspannt in die Zukunft blicken



Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos** und **unverbindlich** und beraten Sie zu allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk

Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23
oder
www.wunderagent.de/immobilienbewertung

Bekannt aus
rbb ZEIT ONLINE Haus & Grund bvfi

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

WunderAgent

We are happy to advise you.

We look forward to your call or email:

hello@wunderagent.com

0800 673 82 23

www.wunderagent.com

Disclaimer

This exposé was made according to the principal, and only serves in advance of a visit. All details of equipment and details were by seller / landlord made. Wunder Agent is not responsible for the accuracy of the statements made - this is especially true for the correct determination of the living space. In the Inspection of the property by miracles Agent resetting all information for plausibility checked. If in doubt, we recommend you before the conclusion of any sales or lease a detailed determination of the designated floor space. We are happy to advise you in person Talk. This exposé is not part of a sale or lease - fulfilled it only preliminary information purposes in advance of a visit. Promised features (For example, correct living space) should the purchase or lease directly with the seller / landlord be regulated by contract. Even this does Wunder Agent no liability.