





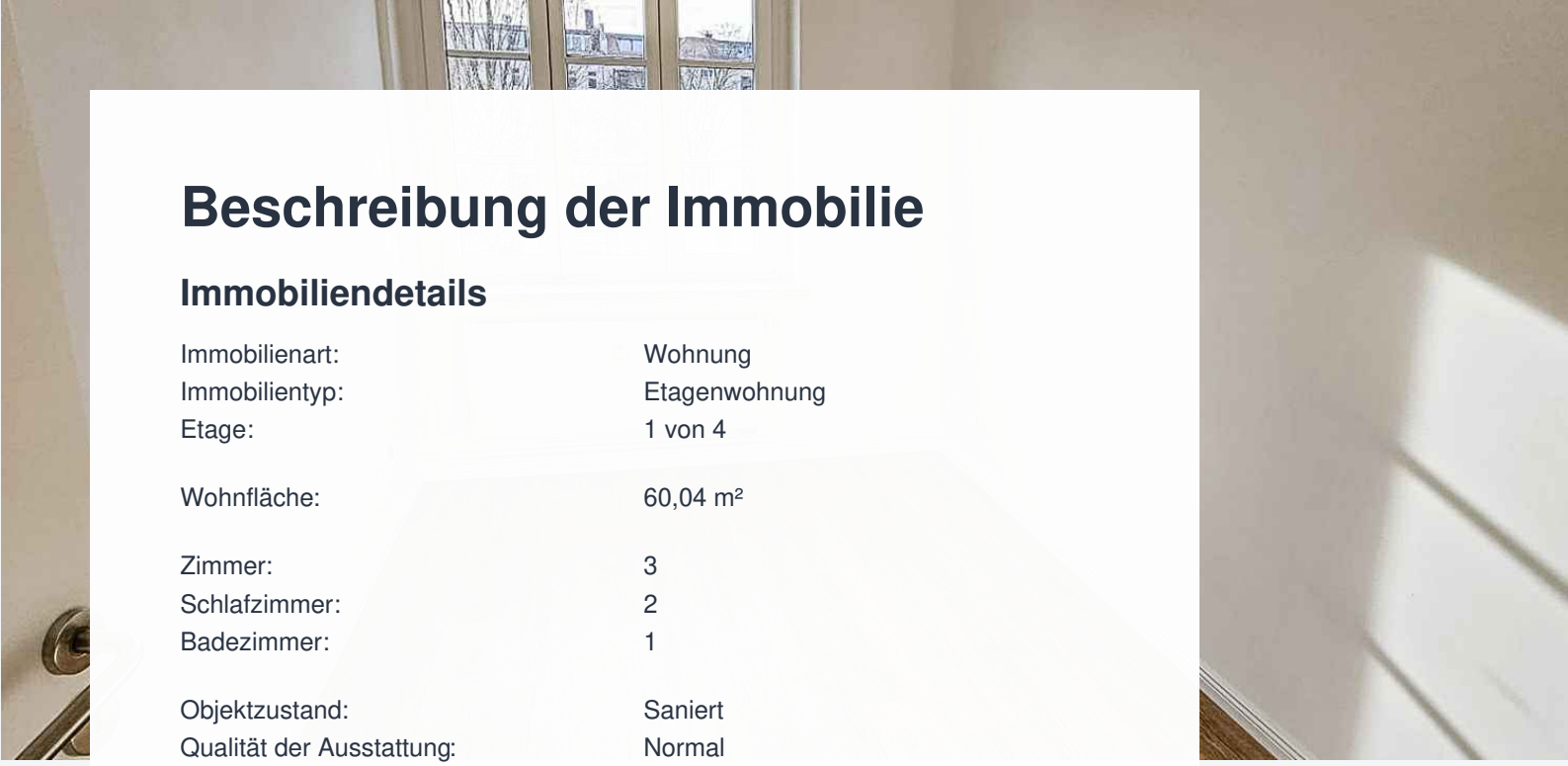
175.000 € Kaufpreis | **60,04 m²** Größe | **3** Zimmer | **1** Badezimmer

Object-ID: ZWEV7X

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

04315 Leipzig - Leipzig

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Keller
- ✓ Provisionsfrei
- ✓ Serviced Living
- ✓ Objektzustand Saniert
- ✓ Garten
- ✓ Denkmalschutz
- ✓ Vermietet
- ✓ Cash Flow Optimiert



Beschreibung der Immobilie

Immobiliendetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	1 von 4
Wohnfläche:	60,04 m²
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Saniert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1938
Letzte Renovierung:	2025
Vermietet:	Ja
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Mittelfristig

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Beschreibung der Immobilie

Kosten

Sofort-Kaufpreis:	**175.000,00 €**	**2.914,72 €/m²**
Kaufpreis:	175.000,00 €	2.914,72 €/m²
Käuferprovision:	Ohne Käuferprovision.	

Vermietung

Wohnung:	703,50 €
Nebenkosten:	180,00 €
Heizkosten:	
Gesamtwarmmiete:	**883,00 €**

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Objektbeschreibung

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.

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

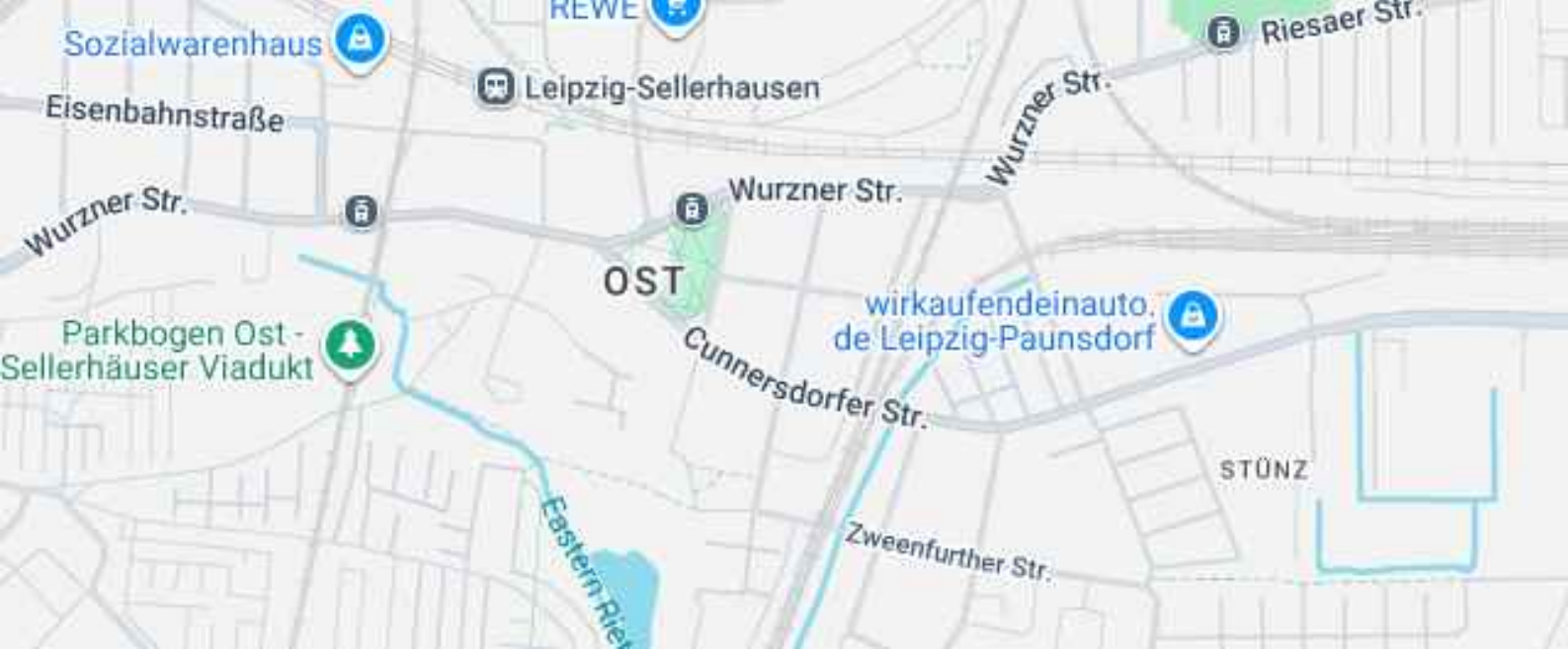
DAS SORGENFREI-PRINZIP FÜR KAPITALANLEGER:
• 100 % Zahlungssicherheit: Die Wohnung ist langfristig an eine zuverlässige Familie mit Kind vermietet. Die Miete wird direkt und pünktlich von der öffentlichen Hand (Jobcenter) überwiesen – für Sie bedeutet das: kein Mietausfallrisiko, keine Bonitätssorgen 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.

Ausstattung

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

support@wunderagent.de 0800 673 82 23



Lage

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.

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

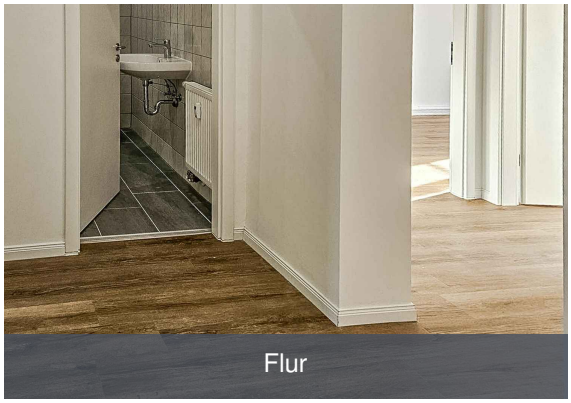
Bilder



Küche



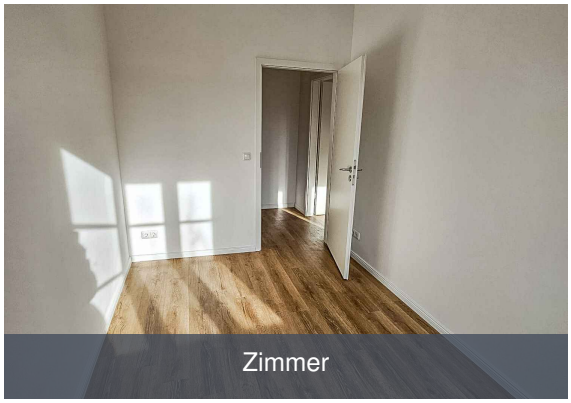
Zimmer



Flur



Zimmer 3



Zimmer



Sonstiges

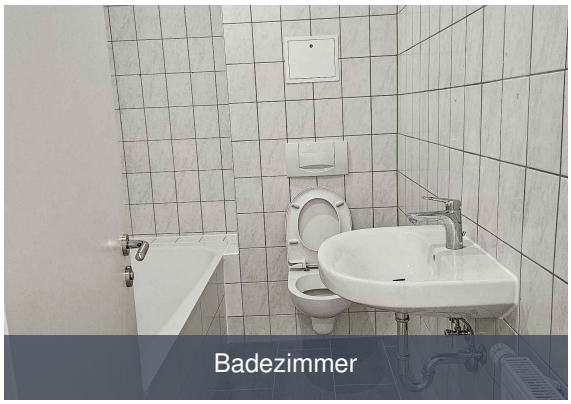
support@wunderagent.de 0800 673 82 23



Küche



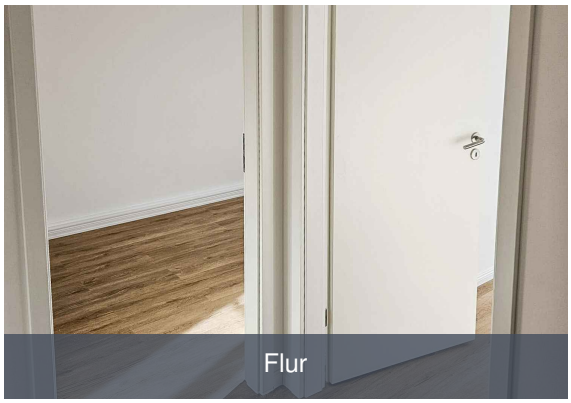
Zimmer 2



Badezimmer



Haus

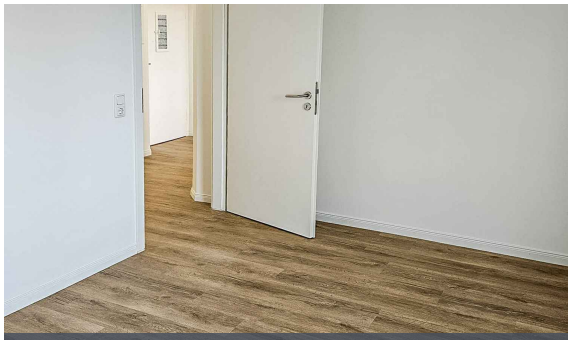


Flur



Zimmer 2

support@wunderagent.de 0800 673 82 23



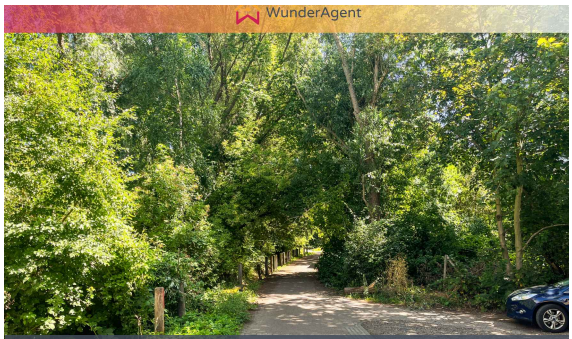
Zimmer 3



Garten



Umgebung

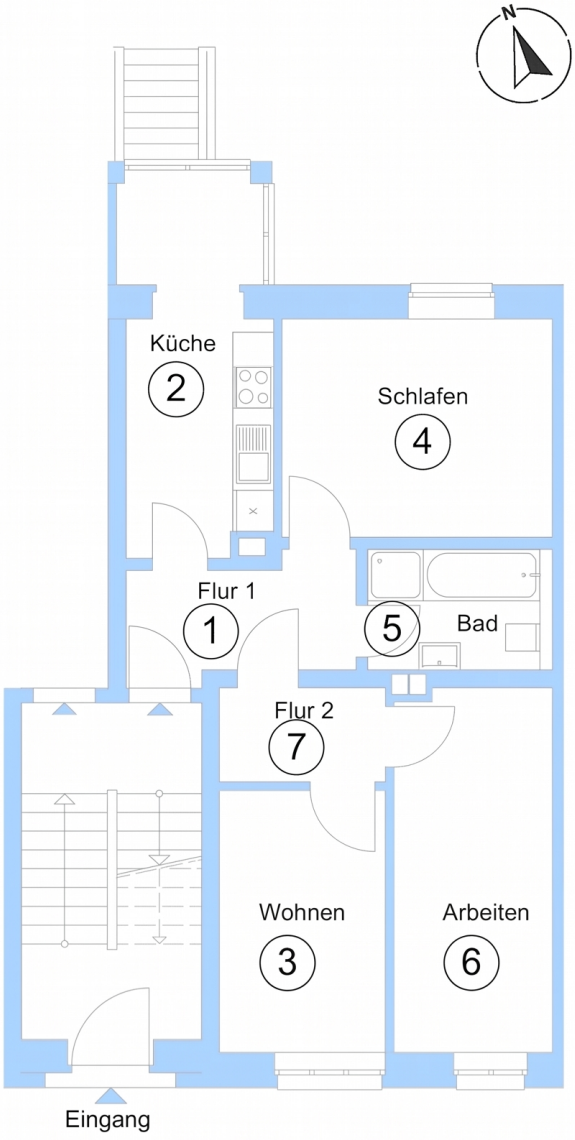


Umgebung

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Grundriss

3-Zimmer Wohnung



(ohne Maßstab)

support@wunderagent.de 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 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft bvfi

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

WunderAgent

Wir beraten Sie gern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ support@wunderagent.de

0800 673 82 23

www.wunderagent.de

Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.