

Schkeuditz – Landkreis Leipzig

# Exklusiv im Auftrag - Vermietetes Wohnungspaket mit Balkonen

Objektnummer: 24077002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 496,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 773 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077002
Wohnfläche	ca. 496,38 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	16
Badezimmer	4
Baujahr	1910
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.050.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	167.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2024		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



### Mietaufstellung

Objekt: Goethestraße 2

Etage	Status	vermietet seit	m2	EUR / m2	NKM
Erdgeschoss	vermietet	01.09.09	135,00	5,16 €	696,00 €
1. Obergeschoss	vermietet	01.01.06	135,00	5,11 €	690,00 €
2. Obergeschoss	vermietet	01.12.20	129,00	7,74 €	999,00 €
Dachgeschoss	vermietet	01.03.22	97,38	7,77 €	757,00 €

GESAMT IST		496,38	6,45 €	3.142,00 €
GESAMT IST p.a.				37.704,00 €



Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910, welches 2004 voll saniert wurde, bietet voll vermietet vier Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 497,00 m<sup>2</sup>. Auf einem Grundstück von ca. 773 m<sup>2</sup> gelegen, verfügt die Immobilie über insgesamt 16 Zimmer, 4 Badezimmer und 6 Balkone. Diese Immobilie ist hochinteressant für Investoren und gleichzeitig Eigennutzer. Die Erdgeschosswohnung wird zum September 2024 frei, so dass bei Bedarf eine Wohneinheit mit ca. 129 m<sup>2</sup> selbst genutzt werden kann. Die weiteren Wohneinheiten tragen mit ihrer Miete zum lukrativen Einkommen eines Investors bei. Jede Wohneinheit besticht durch eine moderne Ausstattung, die unter anderem Parkettböden, Tageslichtbäder und eine Balkonanlage umfasst. Lediglich das Dachgeschoss verfügt über keinen Balkon. Im Innenhof befinden sich vier Stellplätze, die den Bewohnern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Jede Wohneinheit ist mit einem Kellerabteil ausgestattet, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz und Komfort für anspruchsvolle Investoren, die eine solide und zugleich attraktive Immobilie suchen. Bei Interesse an dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Ausstattung und Details

- Voll vermietet
- Vier Wohneinheiten, villenartige Raumaufteilung
- Balkonanlage
- Parkett
- Tageslichtbäder
- Innenhof mit vier Stellplätzen
- Optionaler Ankauf von angrenzendem Garagenhof mit sieben Garagen gegen Aufpreis
- Kellerabteil zu jeder Wohneinheit

**Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**

## Alles zum Standort

Schkeuditz liegt an der Weißen Elster zwischen Leipzig und Halle in der Leipziger Tieflandsbucht. Südlich der Stadt erstrecken sich die Elsterauen mit der Neuen Luppe, Luppe und dem Elster-Saale-Kanal als natürliche Flusslandschaft. Im Nordosten der Stadt liegt der Schladitzer See, ein gefluteter Braunkohletagebau. Durch die gute Infrastruktur erreichen Sie die Autobahn A14 sowie A9 in wenigen Autominuten.

Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 167.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24077002 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)