



Objekt: 521

# wunderschönes saniertes Denkmalhaus direkt an der Uniklinik von Leipzig; Aufgeteilt!

Mehrfamilienhaus, Leipzig

3.200.000,00 €

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	521
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Anlage
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Straße</b>	Philipp-Rosenthal-Strasse
<b>Hausnummer</b>	5
<b>PLZ</b>	04103
<b>Ort</b>	Leipzig
<b>Wohnfläche</b>	ca. 1.182 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	24
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 665 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 1.182 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	8
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Etagenzahl</b>	5
<b>Stellplätze</b>	6 Freiplätze
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1938
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Energieausweis</b>	es besteht keine Pflicht!
<b>Kaufpreis</b>	3.200.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	kostenpflichtige Provision in Höhe von 5,95% inkl. MwSt.
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	9.739,40 €
<b>mtl. Mieteinnahmen (Ist)</b>	9.739,40 €

## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein aufwendig saniertes, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2006. Das repräsentative Gebäude vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch seine solide Bauqualität, hochwertige Ausstattung und attraktive Lage im Leipziger Zentrum-Süd.

Das stilvolle Denkmalhaus umfasst acht großzügige Wohneinheiten sowie drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die aktuell unterschiedlich genutzt sind (z. B. Büro, Praxis, Einzelhandel). Die Gesamtstruktur bietet eine gelungene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung und sorgt für ein lebendiges, aber dennoch ruhiges Umfeld.

Die Wohnungen zeichnen sich durch gut geschnittene Grundrisse, hohe Decken und helle Räume aus. Viele Einheiten verfügen über Balkone oder Loggien, teils mit Blick in den begrünten Innenhof. Im Zuge der Sanierung wurden historische Elemente wie Stuckdecken, Parkettböden und originale Türen liebevoll aufgearbeitet und mit moderner Haustechnik kombiniert.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über 6 Außenstellplätze im Hofbereich, die den Bewohnern und Gewerbemietern zur Verfügung stehen. Die technische Ausstattung entspricht dem Standard einer hochwertigen Sanierung – mit moderner Heiztechnik, gedämmtem Dach und zeitgemäßen Bädern.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und stellt somit ein attraktives Anlageobjekt in einer der gefragtesten Leipziger Lagen dar. Dank der Denkmaleigenschaft profitieren Eigentümer zudem von steuerlichen Vorteilen gemäß § 7i EStG.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Leipziger Zentrum-Süd, einer der attraktivsten und zentralsten Wohnlagen der Stadt. Das Viertel zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zur Innenstadt, zur Universität Leipzig und zu den wichtigsten kulturellen Einrichtungen aus. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß die belebte Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten.

Das Stadtbild wird von prachtvollen Gründerzeitfassaden, sanierten Altbauten und modernen Neubauten geprägt. Besonders beliebt ist das angrenzende Musikviertel mit seinen repräsentativen Gebäuden und ruhigen Straßen. Der weitläufige Clara-Zetkin-Park, einer der größten

innerstädtischen Grünanlagen Deutschlands, befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zum Spazieren, Joggen oder Entspannen ein.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien verbinden das Zentrum-Süd optimal mit allen Stadtteilen Leipzigs. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie wichtige Verkehrsachsen Richtung A38, A14 und A9. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das Viertel bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und grüner Erholung – ideal für Menschen, die zentrales, gehobenes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

## Ausstattung Beschreibung

- 3 Gewerbeeinheiten
- 8 Wohnungen
- Abgeschlossenheit liegt vor
- 6 Stellplätze
- großer Innenhof
- Zufahrt mit elektronischen Tor
- Personenaufzug
- JNKM: 116.872,74 EUR
- Mietanpassung von den 3 GE wird noch bis Ende diesen Jahr vollzogen

## Sonstige Angaben

Die Courtage in Höhe von 5,95% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und /oder Nachweisenden, agita immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers, die uns vertrauensvoll zur Verfügung gestellt wurden.

Die agita immobilien GmbH übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Angaben.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf



vorbehalten.





Grundstück



Hofansicht

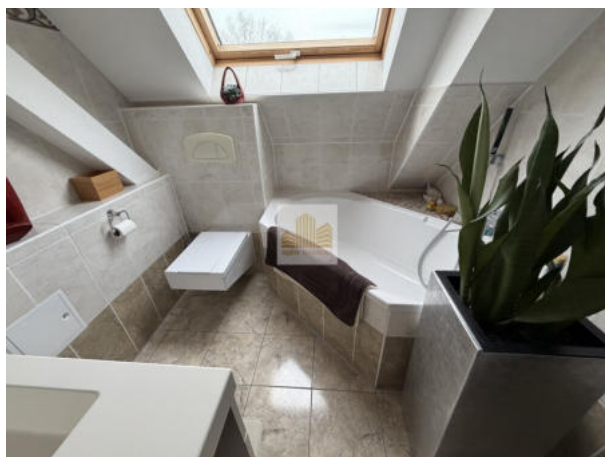




Stellplatz Grundstück



EG Wohnung







Bewertung im Brandfall (Personen)

Schwerstarke - Schwerstarke

Nach dem Brandfall: Abgang von mindestens 100 Personen

nach dem Brandfall: Abgang von mindestens 100 Personen

nach dem Brandfall: Abgang von mindestens 100 Personen

nach dem Brandfall: Abgang von mindestens 100 Personen

Raum 100

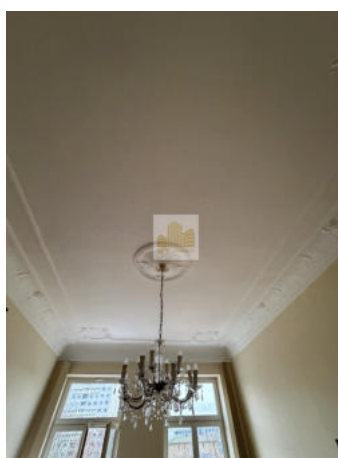
Raum 100

Raum 100

Raum 100

625 kg

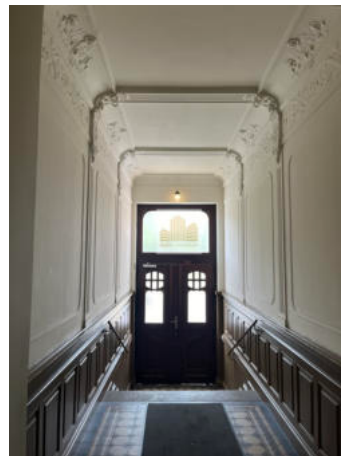
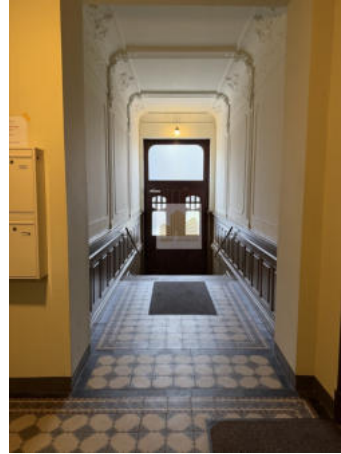
8 Personen

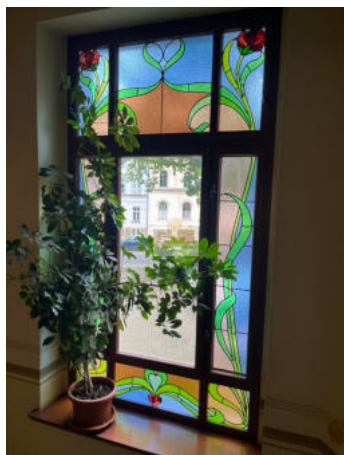


schirling@agita-immobilien.de  
www.agita-immobilien.de



Hausflur

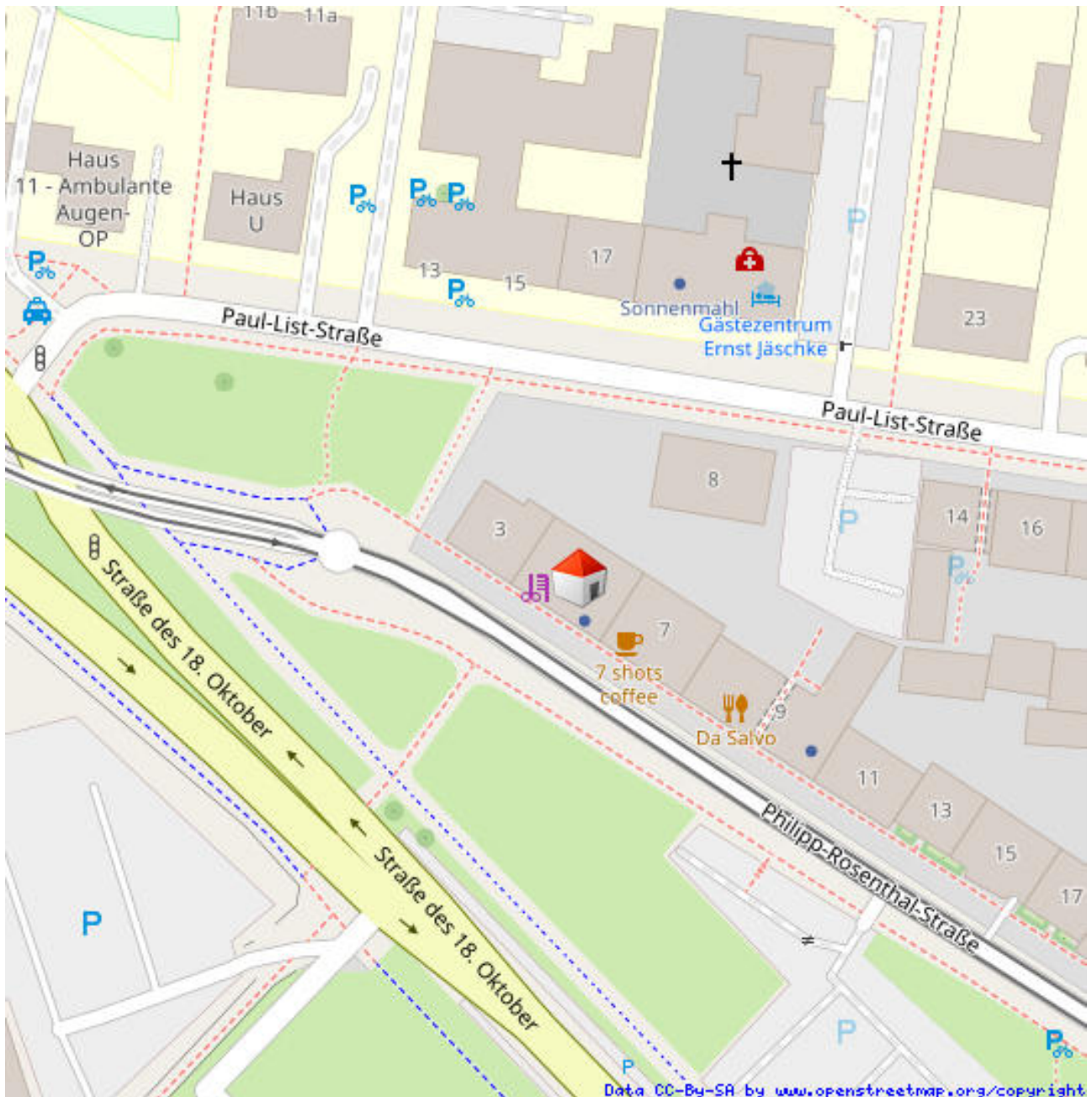






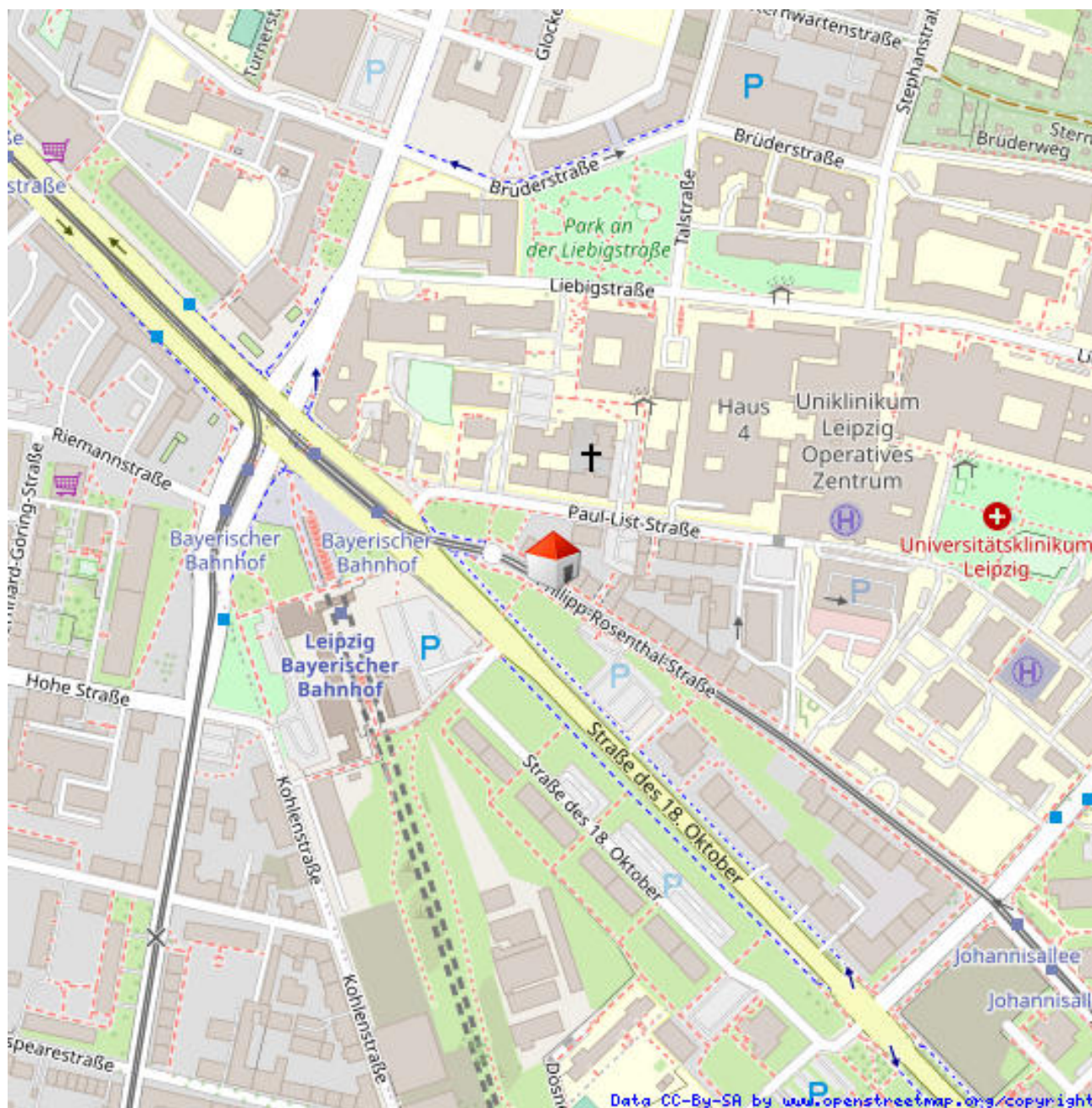


## Lageplan



Mikrolage





Makrolage





## Ihr Ansprechpartner

### Herr Alexander Schirling

agita immobilien GmbH

Stallbaumstr. 1

04155 Leipzig

Telefon: +49.341.26897525

Mobil: 017610258880

E-Mail: [schirling@agita-immobilien.de](mailto:schirling@agita-immobilien.de)

Web: [www.agita-immobilien.de](http://www.agita-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.