

EXPOSÉ

ROSENBERG IMMOBILIEN
LEIPZIG & REGION

3-Raumwohnung
Luckauer Straße 2 WE01
04229 Leipzig / Kleinzschocher



Entdecken Sie Ihr potenzielles neues Zuhause in Leipzig / Kleinzschocher!
Diese charmante Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1920 bietet auf ca. 81 m² drei einladende Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und einen eigenen Balkon. Die Wohnung vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und verfügt über praktischen Kellerstauraum. Die clevere Raumaufteilung und das helle Badezimmer schaffen ein einladendes Ambiente. Genießen Sie die Vorteile der Lage in Kleinzschocher: urbanes Leben in einer ruhigen, naturnahen Umgebung, mit nahegelegenen Geschäften, Restaurants und einem gut vernetzten öffentlichen Nahverkehr.

DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im sanierten Altbau

- Baujahr 1920/21: Historisches Mehrfamilienhaus mit klassischem Altbau-Charme
- Grundsanierung 2015: Technisch und optisch umfassend modernisiert
- 32 Wohneinheiten: Gepflegte Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft
- Stilvolle Verbindung aus Alt und Neu: Historische Architektur trifft auf modernen Wohnkomfort

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Zentraler Flur: Optimale Raumaufteilung
- Großzügliches Schlafzimmer
- Vielseitiges Kinder-/Arbeitszimmer: Ideal für Homeoffice-Nutzung
- Modernes Badezimmer mit Dusche und hochwertigen
- Funktionale Küche: Durchdachtes Layout mit direktem Zugang zum Balkon
- Sonniger Balkon: Perfekt zum Entspannen
- Hochwertiger Parkettboden: Sorgt für ein warmes, elegantes Wohnambiente
- Separates Kellerabteil: Praktischer Stauraum im Untergeschoss

Weitere Eckdaten:

- Seit 2024 vermietet: Mieteinnahmen von 815,- € monatlich (kalt) / bezugsfrei ab **01.12.2025**
- Zentralheizung mit Gas: Effiziente Wärmeversorgung für angenehmes Raumklima
- Ideal für Kapitalanleger: Attraktives Mietverhältnis und gepflegte Immobilie



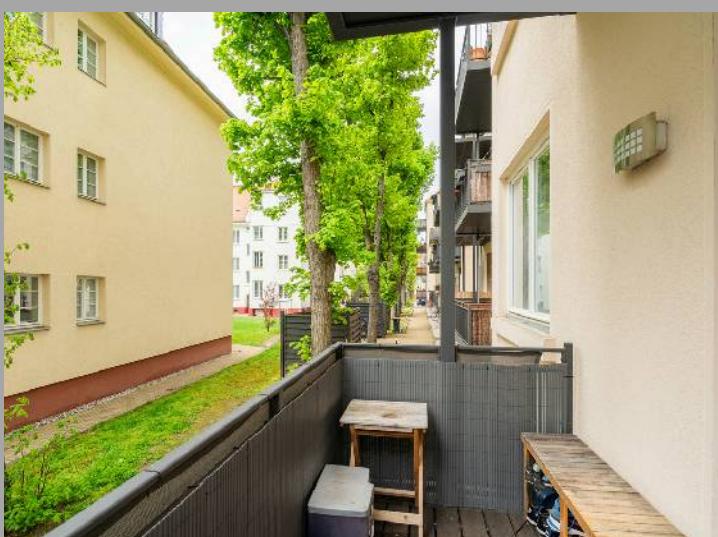
“—————
Altbauflair neu gedacht:
stilvoll wohnen mit Charakter
und Komfort.
—————”

DAS OBJEKT



Kaufpreis: 239.900,00€

*zzgl. 3.57 % inkl. MwSt. Maklercourtage
u. zzgl. Kaufnebenkosten





DER WOW-EFFEKT

Ein Zuhause, das Geschichte atmet – und modernen Lebensstil verkörpert

Willkommen in einer Immobilie, die weit mehr ist als nur vier Wände: Diese charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint den zeitlosen Charakter eines historischen Altbaus mit dem Komfort zeitgemäßen Wohnens. In einem stilvoll sanierten Mehrfamilienhaus aus den 1920er Jahren gelegen, bietet sie ein Wohngefühl, das gleichermaßen Geborgenheit, Stil und Substanz vermittelt.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Der warme Parkettboden, die durchdachte Raumaufteilung und die feinen Details der Sanierung schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Der zentrale Flur verbindet alle Räume logisch und elegant – vom großzügigen Schlafzimmer über das wandelbare Kinder- oder Arbeitszimmer bis hin zum modern ausgestatteten Badezimmer mit stilvoller Dusche.

Die Küche überzeugt nicht nur durch Funktionalität, sondern öffnet sich zu einem sonnigen Balkon – ein privates Refugium mitten in der Stadt. Ob zum Frühstück in der Morgensonnen oder zum Glas Wein am Abend: Hier lässt es sich leben, träumen, durchatmen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Ankommen. Seit 2024 ist sie solide vermietet und bietet mit einer monatlichen Kaltmiete von 815,- € auch für Investoren eine attraktive Möglichkeit, historischen Charme mit wirtschaftlichem Weitblick zu verbinden.

Tauchen Sie ein in eine Immobilie, die Charakter hat. Und vielleicht bald auch Ihre persönliche Geschichte schreibt.

GRUNDRISS WE01, EG LINKS



WOHNFLÄCHEN-BERECHNUNG

Wohnung Nr. 01:

Flur:

ca. 9,72m²

Wohnzimmer:

ca. 25,49m²

Schlafzimmer:

ca. 15,46m²

Kinder-/Arbeitszimmer:

ca. 8,88m²

Küche:

ca. 12,19m²

Bad:

ca. 7,13m²

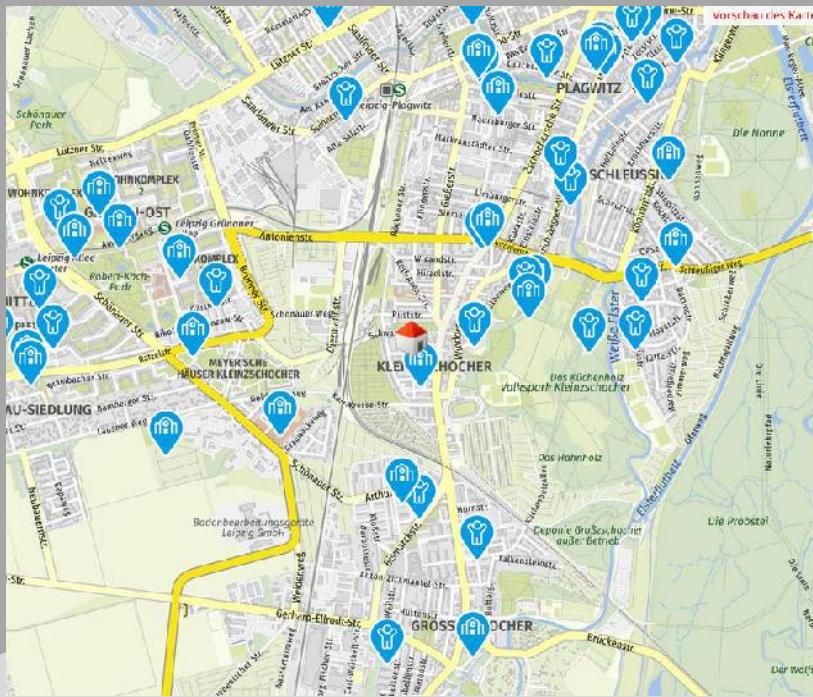
Balkon:

ca. 2,50m²

Gesamt:

ca. 81,37m²

HIGHLIGHTS IN DER NÄHE DES HAUSES

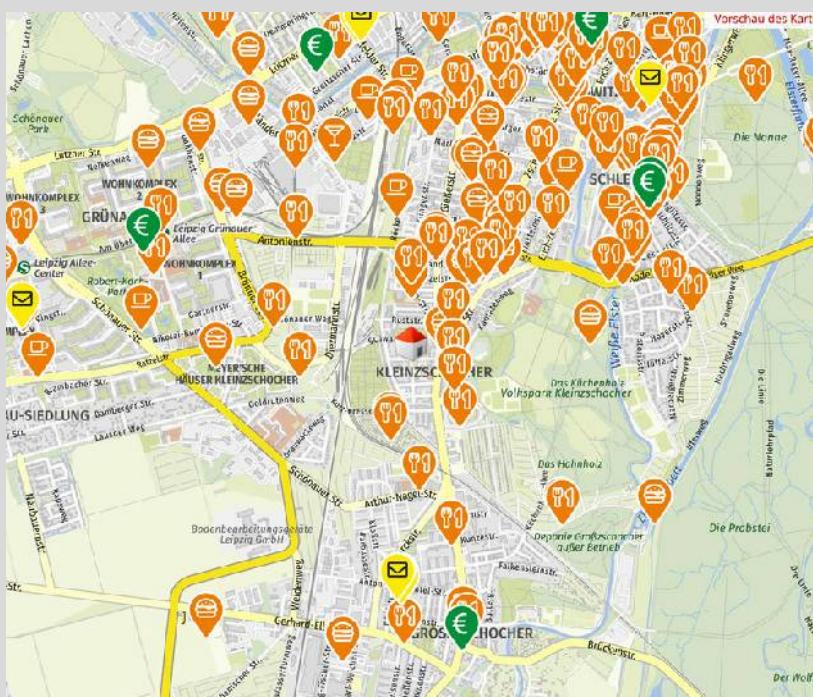


Schulen & Kindergärten

- **Grundschule - ca. 500m**
- **Förderzentrum - ca. 950m**
- **Berufsschule - ca. 1,4km**
- **Oberschule - ca. 1,9km**



- **Kita „Löwenkinder“ - ca. 1,0km**
- **Kita „ITE“ - ca. 850m**
- **Kita „Stadtverband“ - ca. 1,2km**



Gastronomie, Einkaufen, Banken & Postfilialen

- **Don Giovanni (Italienisch) - ca. 250m**
- **Bistro - ca. 700m**
- **Bäckerei - ca. 230m**
- **Bar - ca. 1,1km**



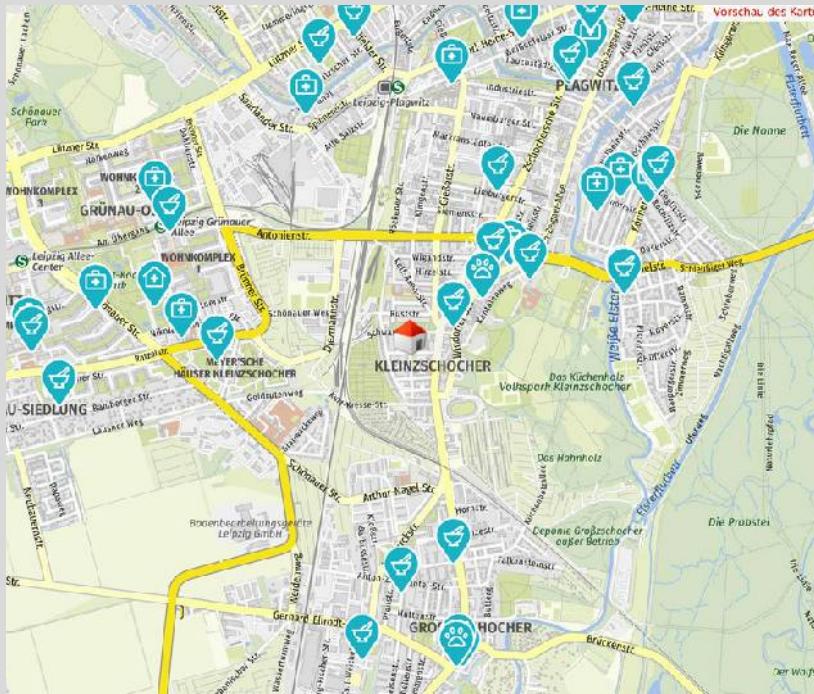
- **REWE - ca. 800m**
- **Aldi Nord - ca. 800m**
- **Netto - 1,2km**



- **DHL - ca. 900m**
- **Deutsche Post - ca. 900m**



- **Sparkasse - 1,2km**
- **Deutsche Bank - ca. 1,4km**

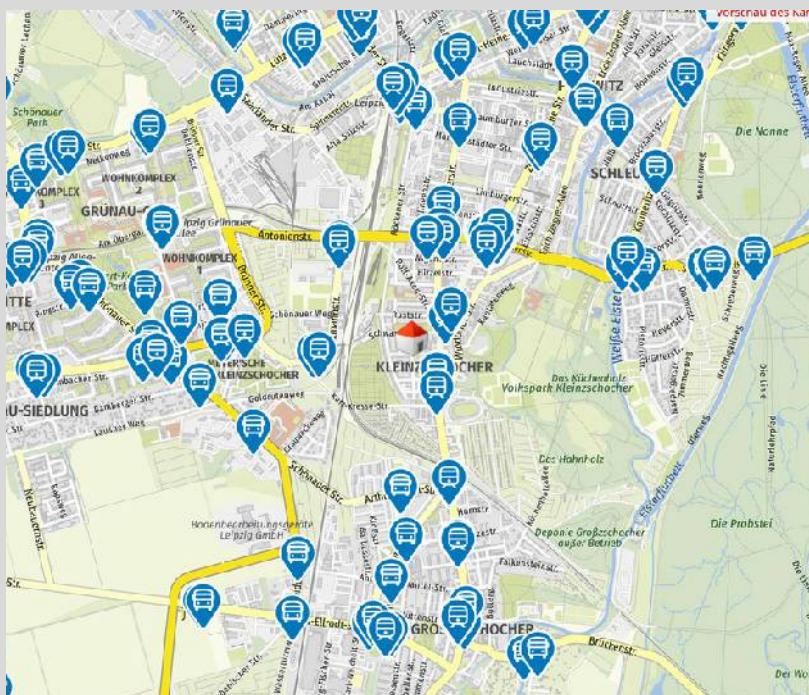


- Arzt - ca. 650m
- Kinderarzt - ca. 1,5km
- Zahnarzt - ca. 280m
- Tierarzt - ca. 650m
- Ärztehaus - ca. 1,0km



- „Regenbogen-Apotheke“ - ca. 800m
- „Park-Apotheke“ - ca. 1,0km
- „Rosen-Apotheke“ - ca. 1,5km

Ärzte, Apotheken & Tierärzte



Bus/Bahn:

- „Antonien-/Gießerstraße“ - ca. 750m
- „Adler“ - ca. 800m

Bahn:

- „Diezmannstraße“ - ca. 1,1km
- „Rödelstraße“ - ca. 1,5km



- JET - ca. 700m
- TotalEnergies - ca. 1,1km
- Star - 1,2km

ÖPNV, Tankstelle

III Sehenswürdigkeiten

- Taborkirche Kleinzschocher – ca. 350 m
- Capa-Haus (Erinnerungsort) – ca. 1,2 km
- Kunstkraftwerk Leipzig – ca. 1,5 km
- Alte Baumwollspinnerei – ca. 1,8 km
- Felsenkeller Leipzig – ca. 2,0 km

Entspannungsorte

- Schwartzplatz – ca. 300 m
- Palmengarten – ca. 1,8 km
- Clara-Zetkin-Park – ca. 2,0 km
- Karl-Heine-Kanal Uferweg – ca. 2,2 km
- Lindenauer Hafen – ca. 2,5 km

INNENGALERIE





BILDER ZUR
UMGEBUNG



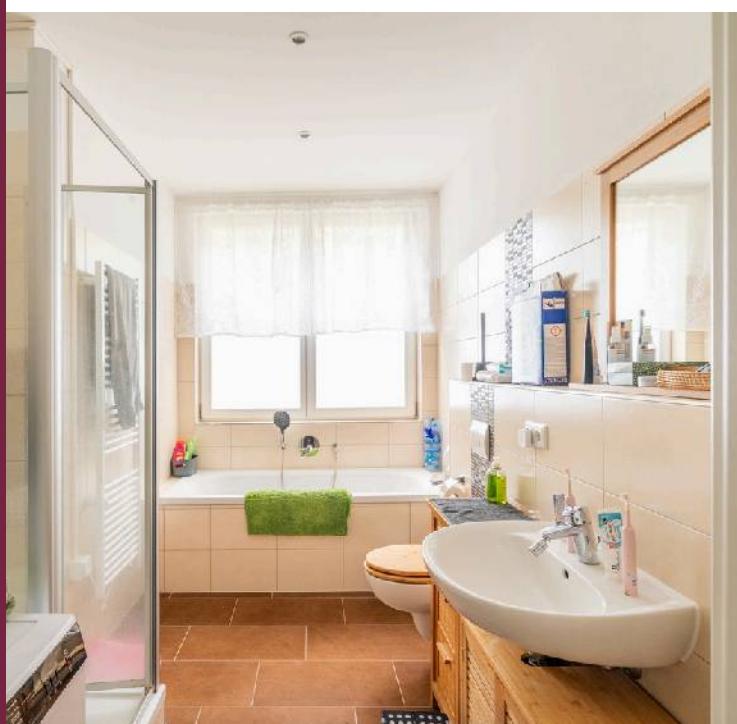
Immobilien bieten, was andere versprechen: Stabilität, Rendite und Zukunft.

Diese Immobilie ist seit dem Jahr 2024 solide vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 815,- €. Damit eignet sie sich ideal für Investoren, die auf der Suche nach einer renditestarken Anlage mit stabilem Mietertrag sind.

Die Wohnung ist ab 01.12.2025 bezugsfrei und eignet sich daher perfekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 442,- €, wovon rund 297,- € auf den Mieter umgelegt werden können (Stand Wirtschaftsplan 2024). Die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage liegt bei ca. 49,- € und ist bereits im Hausgeld enthalten.

Die gesamte Instandhaltungsrücklage beläuft sich aktuell auf ca. 29.197,- €, der anteilige Betrag für diese Einheit beträgt ca. 3.875,- €.



Willkommen bei Rosenberg Immobilien

Ihr zuverlässiger Immobilienpartner

Was uns auszeichnet:

- Erfahrung trifft Innovation: Wir kombinieren langjährige Branchenkenntnis mit innovativen Strategien.
- Individuelle Betreuung: Jede Immobilie und jeder Kunde ist einzigartig – deshalb bieten wir maßgeschneiderte Lösungen.
- Digitale Reichweite: Mit unseren starken Social-Media-Kanälen präsentieren wir Ihre Immobilie einem breiten Publikum.

Folgen Sie uns um nix zu verpassen!



immobilienmaklerleipzig



Timm.Sonnenfeld



Rosenberg Immobilien Leipzig
- Timm Sonnenfeld



www.rosenberg-immobilien.de



timm.sonnenfeld

Euer Team von Rosenberg Immobilien



IMPRESSUM-ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Rosenberg Immobilien GmbH - GF Timm Sonnenfeld

Bosestraße 5 | 04109 Leipzig
Amtsgericht: Leipzig | HRB-Nummer: 35227 |
Geschäftsführer: Timm Sonnenfeld
Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO der Stadt Leipzig
Tel. 0341 - 30859554 | Mobil. 01520 - 4565336
E-Mail: info@rosenberg-immobilien-leipzig.de

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

6.Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.



7.Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.



8.Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Bei Kaufobjekten in Sachsen 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9.Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10.Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.



11.Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.



12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektotos in diesem Exposé wurden von Max Musterfotograf © Max Musterfotograf fotografiert. Objektotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Rosenberg Immobilien UG - GF Timm Sonnenfeld
Bosestraße 5
04109 Leipzig
E-Mail-Adresse: info@rosenberg-immobilien-leipzig.de

Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

(Unterschrift aller Vertragspartner)





IHR ANSPRECHPARTNER

"Jede Immobilie ist einzigartig und für uns stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Wir stehen Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch unsere langjährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien sind wir unserer Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und leben diese jeden Tag."



Kontaktdaten:

Rosenberg Immobilien GmbH Leipzig

Timm Sonnenfeld-Rosenberg

Geschäftsführer / geprüfter Immobilienmakler

Bosestr. 5

04109 Leipzig

Tel. 0341 - 489 89 750

Mobil. 01520 - 45 65 336

info@rosenberg-immobilien-leipzig.de