

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG

## Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau



### Ihr Ansprechpartner

Rico Wesser

Artis Immobilienverwaltung GmbH



+49 341 24428-0



+49 341 24428-28



verwaltung@artis-immobilien.de



www.artis-immobilien.de

04328 Leipzig – Sellerhausen  
Dybwadstr. 15

Wohnung im 1.OG links

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete: 8.640 € p.a.

Kaufpreis: 220.000 €

### OBJEKTDATEN AUF EINEN BLICK

Objektart: **Eigentumswohnung**

Wohnfläche: 87,87 m<sup>2</sup>  
Zimmer (gesamt): 3  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Gäste-WC: ✓

Anzahl Etagen: 3  
Etage: 1. Obergeschoss  
Stufenloser Zugang: ✓  
Objektzustand: gepflegt  
Baujahr: 1996  
Qualität der Ausstattung: Normal

Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Fernwärme  
Endenergieverbrauch: 109 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieklasse: D  
Baujahr der Anlagentechnik: 1995

Personenaufzug: ✓  
Keller: ✓  
Tiefgarage: ✓  
Balkon / Terrasse: ✓

Vermietungsstand: vermietet seit 08.2014  
frühestmögliche Kündigung: gesetzl. Frist

Hausgeld pro Monat: 519,00 EUR  
davon IHR pro Monat: 107,06 EUR  
Mieteinnahmen pro Monat: 675,00 EUR  
BK-Vorauszahlung pro Monat: 340,00 EUR  
Kaufpreis: 202.500 EUR  
Stellplatz-Kaufpreis: 17.500 EUR

**GESCHÄFTSFÜHRER** Horst Wesser  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
**HRB Leipzig** 11817  
**USt-IdNr.** 182322146

**ARTIS IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH**  
Permoserstraße 50 | 04328 Leipzig  
☎ +49 341 24428-0 | 📠 +49 341 24428-28  
✉ verwaltung@artis-immobilien.de

**BANKVERBINDUNG**  
Sparkasse Leipzig  
**IBAN** DE19 8605 5592 1100 0710 47  
**BIC** WELADE33XXX

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Kapitalanlage mit Substanz und Perspektive – 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz in Leipzig-Sellerhausen

Zum Verkauf steht ab dem 18. Juli 2025 eine attraktiv geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Leipzig-Sellerhausen. Die Wohnung ist langfristig vermietet und bietet eine stabile Mieteinnahmebasis – ideal für Anleger, die auf nachhaltige

Kapitalbindung und ruhigen Cashflow setzen.

Die Einheit umfasst rund 88m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über ein modernes Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC sowie einen Balkon mit Blick ins Grüne. Der Zugang ist barrierefrei, ein Aufzug verbindet alle Etagen mit der Tiefgarage.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell:

- 675,00€ für die Wohnung
- zzgl. 45,00€ für den zugehörigen Tiefgaragenstellplatz

Gesamteinnahmen: 720,00€/Monat bzw. 8.640,00€ p.a.

Zusätzlich fällt ein monatliches Hausgeld von 519,00€ an, davon ist ein erheblicher Teil umlagefähig.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, der fest zur Einheit gehört.

Investoren-Vorteile auf einen Blick:

- Solide Rendite bei sofortigem Mietertrag
- Langfristige Vermietungssicherheit
- Barrierefreier Zugang & Aufzug – wertsteigernd für Zukunftsmieter
- TG-Stellplatz im Eigentum – separat vermietbar
- Gute Instandhaltung & Verwaltung durch professionelle Hausverwaltung

Diese Immobilie ist besonders interessant für Kapitalanleger, die auf ruhiges Einkommen, Substanzwert und eine nachhaltige Lage im aufstrebenden Leipziger Osten setzen.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in Leipzig-Sellerhausen-Stünz, einem Stadtteil, der urbanes Leben mit grüner Erholung vereint – und bei Mietern zunehmend an Beliebtheit gewinnt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Versorgungs- und Freizeitstruktur, die sowohl Singles,

Paare als auch kleine Familien anspricht – ein klares Plus für Kapitalanleger auf der Suche nach langfristiger Mieterbindung.

Alles für den Alltag – direkt vor der Tür:

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte, eine Bäckerei, Apotheken und Arzthäuser. Zahlreiche Restaurants und Cafés bereichern das Viertel ebenso wie ein Fitnessstudio, eine Bibliothek und kulturelle Einrichtungen wie ein Museum und ein Club.

Grünflächen und Erholung:

Sellerhausen-Stünz ist bekannt für seine grünen Rückzugsorte – darunter der beliebte Stünzer Park, kleinere Grünflächen und ruhige Nebenstraßen. Diese Kombination aus Natur und Stadtnähe schafft ein angenehmes Wohnumfeld, das sich besonders gut vermieten lässt.

Schnelle Anbindung – zentrumsnah und vernetzt:

Dank der Nähe zur Straßenbahn und zur B6 gelangen Bewohner in wenigen Minuten ins Leipziger Zentrum, zur Universität oder in die umliegenden Gewerbegebiete. Auch der Leipziger Hauptbahnhof und wichtige Arbeitgeber im Osten der Stadt sind zügig erreichbar.

Fazit: Eine Lage mit Potenzial – hohe Lebensqualität, starke Nachfrage und urbaner Komfort in einer wachsenden Stadt. Ideal für Anleger, die langfristige Vermietbarkeit mit Wertentwicklung kombinieren möchten.



Objektansicht

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR



Objektansicht (Liegenschaft)



Objektansicht (Liegenschaft)



Objektansicht (Liegenschaft)



Objektansicht (Liegenschaft)

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR



Einfahrt Tiefgarage



Stellplatz Tiefgarage



Gemeinsamer Fahrradraum im Keller



Gemeinsamer Waschsalon im Keller

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR



Gemeinsamer Trockenraum neben Waschsalon



Zugang zur Garage, Waschsalon und Fahrradraum



Heizungsraum des Hauseingangs (Zentrale separat)



Kellerboxen mit separaten Stromanschlüssen je WE

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

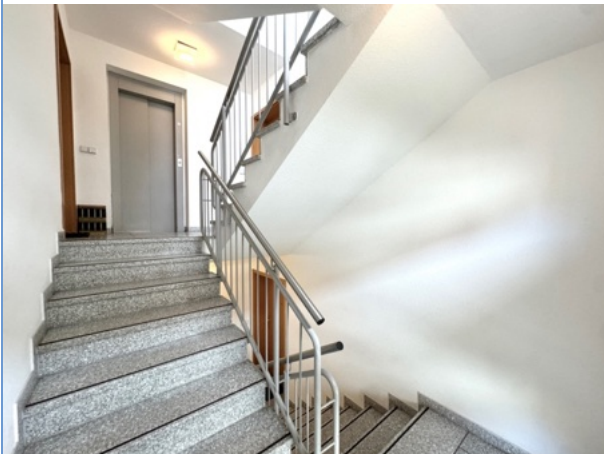
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR



UG-Treppenhaus inkl. Aufzug



EG-Treppenhaus (Blick aus Aufzug)



1.OG-Treppenhaus (Zugang zur WE)



Hauseingang

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

**ARTiS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR



Hausansicht inkl. Markierung der WE (Westseite)



Hausansicht inkl. Markierung der WE (Ostseite)

# Exposé Eigentumswohnung

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG

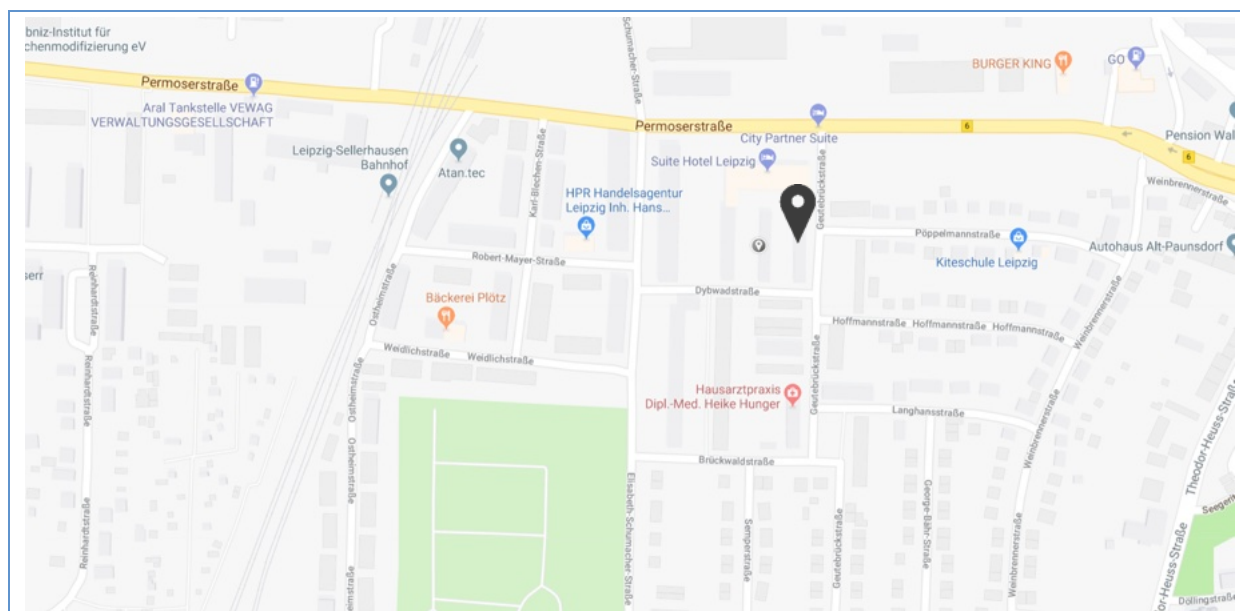
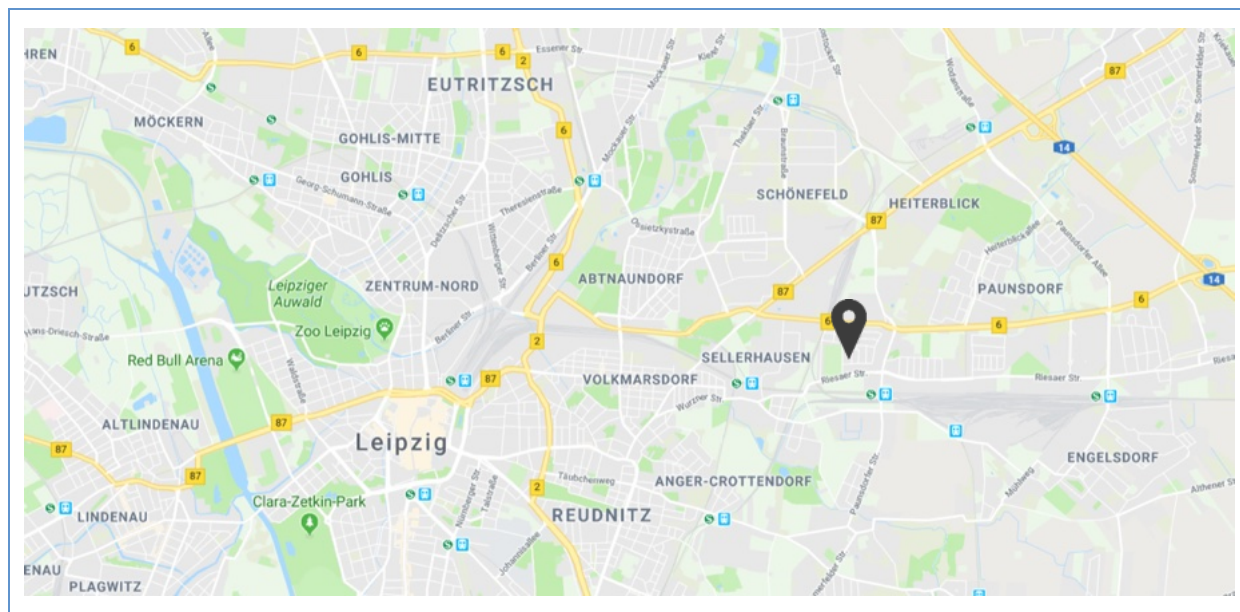
Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR



# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

**ARTIS** | IMMOBILIEN  
VERWALTUNG



Dybwadstr. 15  
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.500,00 EUR

## ANGABENVORBEHALT

Alle Unterlagen erhalten Sie zunächst zu Ihrer vertraulichen Kenntnisnahme. Generell muss eine Weitergabe an Dritte vorher mit uns schriftlich vereinbart werden. Alle Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Dennoch übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

# Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Top-Investment: Solide 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Liegenschaft – Erstveräußerung seit Neubau

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (*Artis Immobilienverwaltung GmbH; Permoserstraße 50 in 04328 Leipzig; +49 341 24428-0; +49 341 24428-28; [verwaltung@artis-immobilien.de](mailto:verwaltung@artis-immobilien.de)*) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An: Artis Immobilienverwaltung GmbH  
Permoserstraße 50  
04328 Leipzig  
+49 341 24428-28  
[verwaltung@artis-immobilien.de](mailto:verwaltung@artis-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden

Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen

## Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufs-rechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.