

**Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf
seit Baujahr 1996, solide Vermietung**



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. 3

Wohnung im 1.OG links
Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 88 m²
Nettokaltmiete: 8.760,00 € p.a.
Kaufpreis: 200.000 €

OBJEKTDATEN AUF EINEN BLICK

Objektart: **Eigentumswohnung**

Wohnfläche: 87,87 m²
Zimmer (gesamt): 3
Schlafzimmer: 2
Badezimmer: 1
Gäste-WC: ✓

Anzahl Etagen: 4
Etage: 1. Obergeschoss
Stufenloser Zugang: ✓
Objektzustand: gepflegt
Baujahr: 1996
Qualität der Ausstattung: Normal

Energieausweis: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Fernwärme
Endenergieverbrauch: 100 kWh/(m²a)
Energieklasse: D
Baujahr der Anlagentechnik: 1995

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

Vermietungsstand: vermietet seit 08.2006
frühestmögliche Kündigung: gesetzl. Frist

Hausgeld pro Monat: 604,00 EUR
davon IHR pro Monat: 107,06 EUR
Mieteinnahmen pro Monat: 730,00 EUR
BK-Vorauszahlung pro Monat: 370,00 EUR

Wohnung-Kaufpreis: 185.000 EUR
Stellplatz-Kaufpreis: 15.000 EUR
Gesamt-Kaufpreis: 200.000 EUR

Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTIS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 88 m²
Kaufpreis: 220.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

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

Zum Verkauf steht ab sofort eine attraktiv geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Leipzig-Sellerhausen. Die Wohnung ist langfristig vermietet und bietet eine stabile Mieteinnahmehasis – ideal für Anleger, die auf nachhaltige Kapitalbindung und ruhigen Cashflow setzen.

Die Einheit umfasst rund 88 m² 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:

- 685,00 € für die Wohnung
- zzgl. 45,00 € für den zugehörigen Tiefgaragenstellplatz

Gesamteinnahmen: 730,00 €/Monat bzw. 8.760,00 € p.a.

Zusätzlich fällt ein monatliches Hausgeld von 562,00€ 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

Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTIS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 88 m²
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



Objektansicht (Liegenschaft)



Objektansicht (Liegenschaft)



Objektansicht (Liegenschaft)



Objektansicht (Liegenschaft)

Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTIS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 88 m²
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



Einfahrt Tiefgarage



Stellplatz Tiefgarage



Gemeinsamer Fahrradraum im Keller



Gemeinsamer Waschsalon im Keller

Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTIS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 88 m²
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



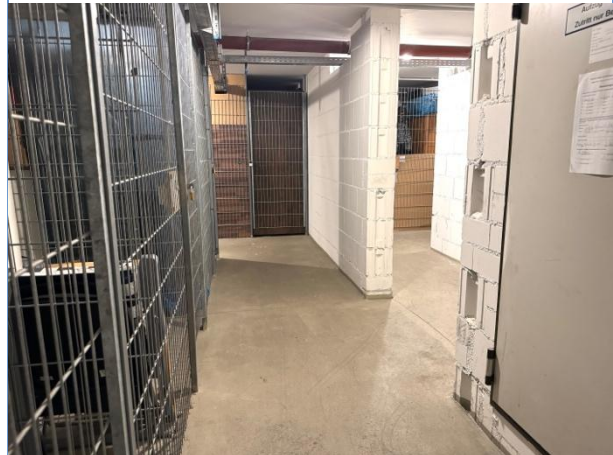
Gemeinsamer Trockenraum neben Waschsalon



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

Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTIS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 88 m²
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



UG-Treppenhaus inkl. Aufzug



EG-Treppenhaus (Blick aus Aufzug)



Treppenhaus (Zugang zur WE)



Hauseingang

Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTIS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 88 m²
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



Hausansicht inkl. Markierung der WE (Westseite)



Hausansicht inkl. Markierung der WE (Ostseite)

Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

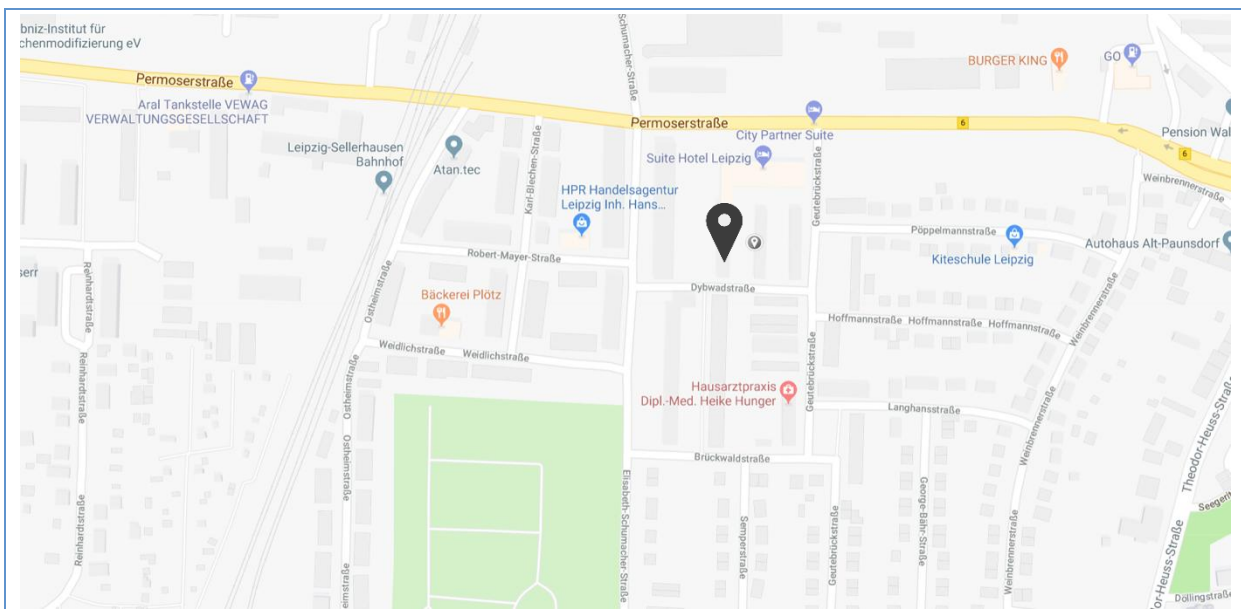
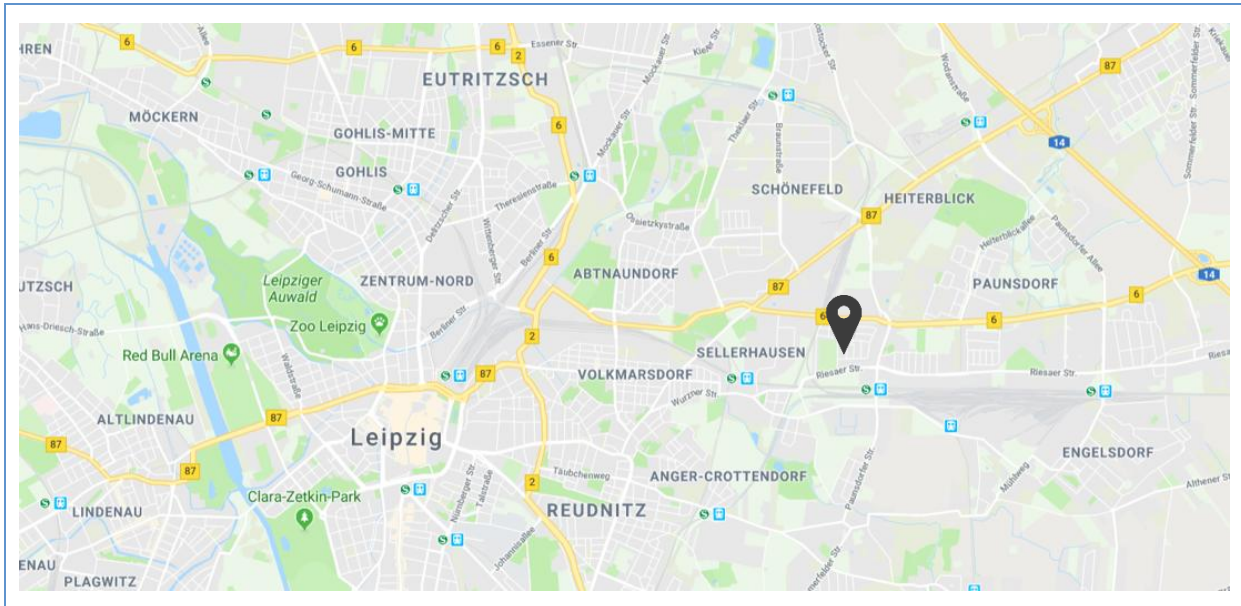
Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTIS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 88 m²
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



Exposé Eigentumswohnung

Objekt: Dybwadstr. 1-17 in 04328 Leipzig

Attraktive 3-Zimmer-Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage – Erstverkauf seit Baujahr 1996

ARTiS | IMMOBILIEN
VERWALTUNG



Dybwadstr. 3
04328 Leipzig

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	88 m ²
Kaufpreis:	220.000,00 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*) 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

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.