ARTIS | IMMOBILIEN VERWALTUNG



VERKAUFSEXPOSÉ

Langfristig vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

Dybwadstraße 11 · 04328 Leipzig-Sellerhausen

Parkresidenz Sellerhausen · Wohnung WE 41 · Erdgeschoss

KAUFPREIS

187.000 €

ca. 80 m² Wohnfläche · 2 Zimmer · Baujahr 1996 · vermietet

ARTIS Immobilienverwaltung GmbH · Ansprechpartner: Rico Wesser · Stand: Oktober 2026

Das Objekt auf einen Blick

Objektart	Eigentumswohnung (Etagenwohnung), vermietet
Anschrift	Dybwadstraße 11, 04328 Leipzig-Sellerhausen
Wohnanlage / Lage	WEG Parkresidenz Sellerhausen · WE 41 · Erdgeschoss rechts
Baujahr	1996
Wohnfläche	ca. 80,12 m²
Zimmer	2 (Wohnraum, Schlafraum) · Küche · Bad · Abstellraum
Außenbereich	Terrasse, ca. 8 m²
Nebenräume	Kellerabteil Nr. 41 · Tiefgaragenstellplatz Nr. 41
Miteigentumsanteil	14,033 / 1.000
Vermietung	Unbefristet vermietet seit 01.04.2016
Nettokaltmiete	618,05 € monatlich (Wohnung 568,05 € + Stellplatz 50,00 €)
Hausgeld (2026)	688,00 € monatlich, davon 98,23 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
Übergabe	im vermieteten Zustand, mit Eigentumsübergang
Kaufpreis	**187.000 €**

Ihre Vorteile

- **Laufende Mieteinnahmen ab Tag 1:** unbefristetes, störungsfreies Mietverhältnis seit 2016.
- **Funktionaler Grundriss:** großzügiger Wohnraum, separater Schlafraum, Küche, Bad und Abstellraum auf ca. 80 m².
- **Terrasse im Erdgeschoss:** privater Freisitz von ca. 8 m².
- **Stellplatz und Keller inklusive:** Tiefgaragenstellplatz (separat vermietet) und eigenes Kellerabteil.
- **Solide Eigentümergemeinschaft:** Rücklage von 347.342,41 €, aktuell keine beschlossenen Sonderumlagen.
- **Etablierter Standort:** gewachsenes Wohnumfeld im Leipziger Osten, sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 80,12 m² Wohnfläche im Erdgeschoss einer 1996 errichteten Wohnanlage in Leipzig-Sellerhausen. Die Parkresidenz Sellerhausen umfasst mehrere Gebäude mit insgesamt 78 Wohneinheiten sowie eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit 86 Stellplätzen.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen, funktionalen Grundriss: ein weitläufiger Wohnraum von rund 27 m², ein separater Schlafraum von rund 20 m², eine geräumige Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht, ein Abstellraum und eine ca. 8 m² große Terrasse. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2016 unbefristet vermietet. Das Mietverhältnis verläuft nach unserer Kenntnis störungsfrei; Mietrückstände sind nicht bekannt. Mit dem Erwerb treten Sie in das bestehende Mietverhältnis ein und erzielen ab Eigentumsübergang laufende Mieteinnahmen. Wer die Wohnung später selbst nutzen möchte, sollte die mietrechtlichen Rahmenbedingungen beachten – wir beraten Sie dazu gern.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, funktionsfähigen Zustand. Einzelne Ausstattungsbestandteile – insbesondere Bad, Wand- und Deckenoberflächen, Bodenbeläge und Innentüren – entsprechen noch dem Baujahr 1996 und bieten bei einem künftigen Nutzerwechsel die Chance, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten.

Das Angebot richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine langfristig vermietete Eigentumswohnung in einer etablierten, solide geführten Wohnanlage suchen: mit laufendem Mietertrag, Sachwert und Entwicklungspotenzial.

7.416,60 €	ca. 4,0 %	seit 2016
Jahresnettokaltmiete (inkl. Stellplatz)	Bruttomietrendite bezogen auf den Kaufpreis	unbefristetes Mietverhältnis



Terrasse mit Sitzbereich



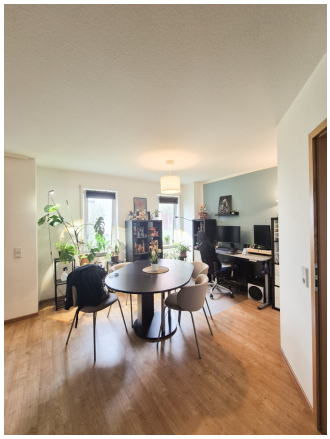
Rückansicht der Wohnanlage mit Terrassen und Balkonen

Raumeindrücke

Die Aufnahmen zeigen die Wohnung im vermieteten Zustand. Einrichtung und Dekoration der Mieter sind nicht Bestandteil des Verkaufs.



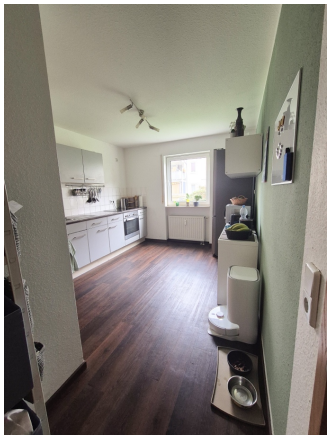
Wohnraum



Wohn- und Essbereich



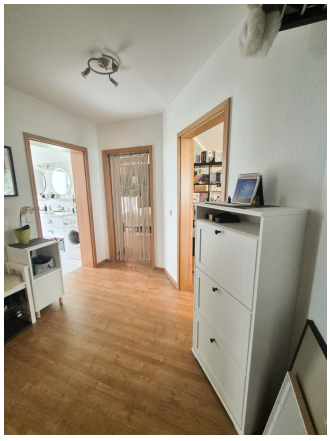
Schlafraum



Küche



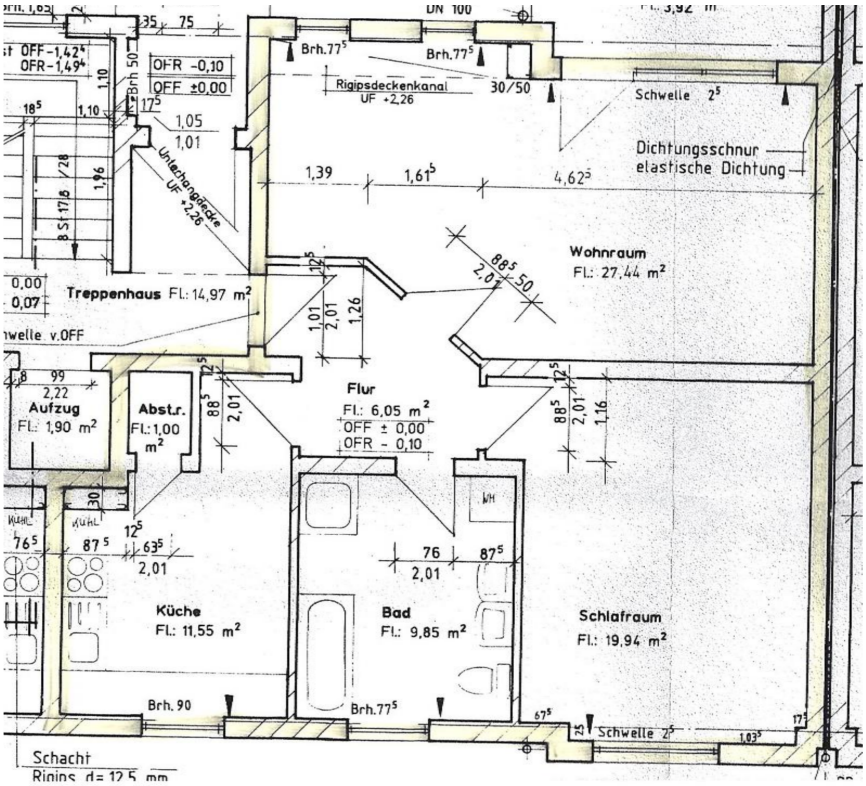
Badezimmer mit bodengleicher Dusche



Diele

Grundriss

Der Grundriss zeigt die funktionale Raumaufteilung der Wohnung. Die Terrasse schließt sich an den Wohnraum an.



Hinweis: Der Plan ist spiegelverkehrt dargestellt; die tatsächliche Anordnung der Räume entspricht dem Spiegelbild. Nicht maßstäblich.

Raumübersicht

Wohnraum	27,44 m²
Schlafraum	19,94 m²
Küche	11,55 m²
Bad	9,85 m²
Flur	6,05 m²
Abstellraum	1,00 m²
Loggia (überdachter Terrassenbereich)	3,92 m²
Summe laut Aufstellung	**ca. 80,00 m²**

Die Terrassenfläche beträgt insgesamt ca. 8 m²; im Plan ist der überdachte Teil als Loggia mit 3,92 m² ausgewiesen. Flächenangaben sind Circa-Werte laut Planunterlagen.

Lage & Umgebung

Leipzig – dynamischer Wohn- und Wirtschaftsstandort

Leipzig zählt seit Jahren zu den dynamischsten Wohn- und Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Eine positive Bevölkerungsentwicklung, eine breit aufgestellte Wirtschaft sowie kontinuierliche Investitionen in Infrastruktur, Bildung und Forschung sorgen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Als Oberzentrum Sachsens bietet die Stadt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung; Universität, Forschungseinrichtungen, Dienstleistungsbranche und die Ansiedlung internationaler Unternehmen stützen die wirtschaftliche Entwicklung.

Sellerhausen-Stünz – gewachsen, grün, gut angebunden

Die Wohnung liegt im gewachsenen Leipziger Stadtteil Sellerhausen-Stünz im östlichen Stadtgebiet. Das Wohnumfeld ist von gepflegter, mehrgeschossiger Wohnbebauung und zahlreichen Grünflächen geprägt. Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden.

Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil zügig mit der Leipziger Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Über die Bundesstraße B6 sowie die Autobahnen A14 und A38 besteht zudem eine gute überregionale Anbindung. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit macht Sellerhausen-Stünz für Berufspendler, Senioren und kleinere Haushalte attraktiv – und sorgt für eine kontinuierlich stabile Vermietbarkeit.

Die Lage im Überblick

- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn und Bus in die Innenstadt)
- Gute überregionale Anbindung über B6, A14 und A38
- Nahversorgung, Schulen, Kitas, Ärzte und Apotheken im näheren Umfeld
- Ruhiges, grün geprägtes Wohnumfeld mit stabiler Nachfrage

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist uneingeschränkt bewohnbar. Ein akuter Instandhaltungsstau wurde bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt.

Raumaufteilung

Wohn- und Schlafbereich sind klar getrennt und gut möblierbar. Der zusätzliche Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie die Terrasse erhöhen den Nutzwert spürbar. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz runden das Sondereigentum ab.

Innenausstattung

Im Wohnbereich sind Designbodenbeläge verlegt. Wände und Decken sind überwiegend mit Raufasertapete versehen und hell gestrichen. Die Innentüren stammen aus der Erstausstattung und sind voll funktionsfähig.

Bad und Küche

Das Badezimmer ist gepflegt und funktionstüchtig; Waschtisch und eine bodengleiche Dusche wurden bereits erneuert. Wand- und Bodenfliesen stammen noch aus dem Baujahr. Die Küche befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Gestaltungspotenzial

Bad, Oberflächen, Bodenbeläge und Innentüren entsprechen teilweise noch dem Ausstattungsstandard von 1996. Während der laufenden Vermietung besteht hierzu kein Handlungsbedarf. Bei einem künftigen Mieterwechsel oder einer Eigennutzung lässt sich die Wohnung mit überschaubarem Aufwand zeitgemäß modernisieren und das vorhandene Mietsteigerungspotenzial besser ausschöpfen.

Hinweise zum Zustand

- Am Terrassenbelag sind einzelne Fliesen gerissen bzw. lose; eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
- In der Küche sind im Bereich der früheren Dunstabzugshaube leichte Verfärbungen an der Wand sichtbar (optisch, durch Malerarbeiten behebbar).
- Einzelne Silikonfugen sollten bei Gelegenheit überprüft werden.
- Eine Wiederholungsprüfung der Elektroinstallation (E-Check) wird empfohlen; die Anlage wurde nicht technisch geprüft.

Vermietung & Ertrag

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2016 unbefristet vermietet. Das Mietverhältnis verläuft nach unserer Kenntnis störungsfrei; Mietrückstände sind nicht bekannt. Sie erhalten ab Eigentumsübergang die laufenden Mieteinnahmen.

Aktuelle Mietzahlungen

Nettokaltmiete Wohnung	568,05 € / Monat
Nettokaltmiete Tiefgaragenstellplatz	50,00 € / Monat
Gesamte Nettokaltmiete	**618,05 € / Monat**
Betriebskostenvorauszahlung	416,00 € / Monat
Jahresnettokaltmiete (inkl. Stellplatz)	**7.416,60 € / Jahr**

Entwicklungspotenzial

Die Nettokaltmiete der Wohnung (568,05 €) liegt unterhalb der Spanne des Leipziger Mietspiegels 2025–2027 für vergleichbare Wohnungen (611,24 € bis 737,64 €, Mittelwert 678,44 €). Mieterhöhungen sind im Rahmen der mietrechtlichen Vorschriften (u. a. §§ 558 ff. BGB) möglich; sie sind nicht zugesichert.

Kennzahlen für Kapitalanleger

ca. 4,0 %	25,2-fach	7.416,60 €
Bruttomietrendite	Kaufpreisfaktor	Mieteinnahmen p. a.

Bruttomietrendite = Jahresnettokaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis, vor Bewirtschaftungskosten, Steuern und Finanzierung.

Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Wohnung gehört zur WEG Parkresidenz Sellerhausen mit 78 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage mit 86 Stellplätzen. Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich gepflegt und wird laufend instand gehalten; die Verwaltung der Gemeinschaft erfolgt strukturiert und vorausschauend.

Wirtschaftliche Eckdaten

Hausgeld 2026	688,00 € monatlich
davon Zuführung Instandhaltungsrücklage	98,23 € monatlich
Rücklage der Gemeinschaft	347.342,41 €
Anteilige Rücklage der Wohnung	4.874,26 €
Beschlossene Sonderumlagen	keine bekannt
Größere beschlossene Sanierungen	keine

Die gut dotierte Instandhaltungsrücklage schafft eine solide Grundlage, um künftige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum – wie sie bei Wohnanlagen dieses Baujahres typischerweise anfallen, etwa an Dach, Fassade und technischen Anlagen – planmäßig zu finanzieren und das Risiko kurzfristiger Sonderumlagen zu verringern.

Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung und Protokolle der Eigentümerversammlungen stellen wir Ihnen auf Anfrage zur Verfügung.

Die Wohnanlage

Die Aufnahmen vermitteln einen Eindruck von den gepflegten Gemeinschaftsbereichen: Tiefgarage, Treppenhaus mit Aufzug sowie Wasch- und Fahrradkeller.



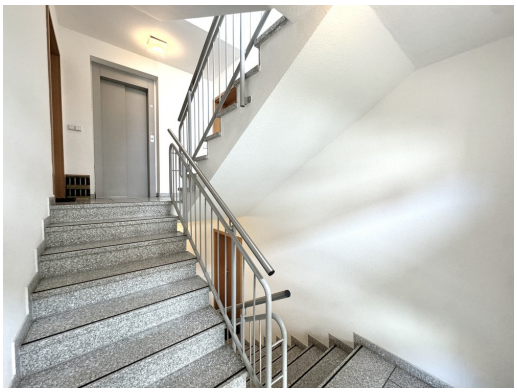
Einfahrt zur Tiefgarage



Aufzug



Treppenhaus



Treppenhaus mit Aufzugszugang



Hauseingang und Treppenhaus



Kellerflur mit Zugang zu Wasch- und Fahrradkeller

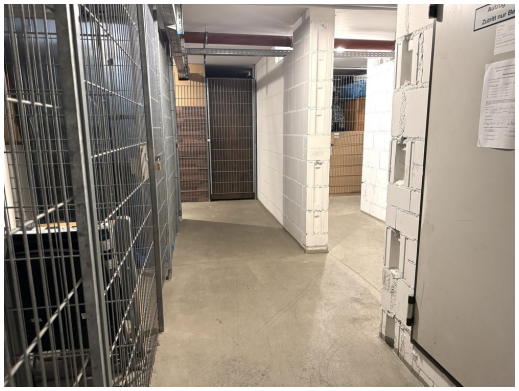
Keller & Gemeinschaftsräume



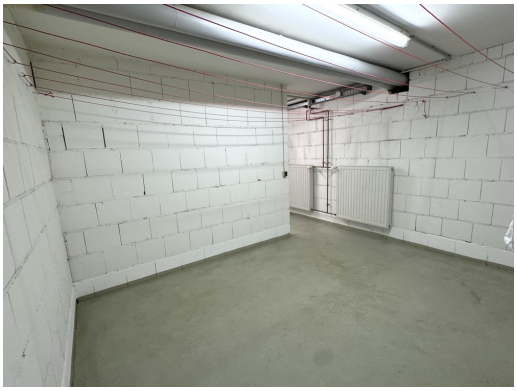
Gemeinschaftlicher Fahrradkeller



Gemeinschaftliche Waschküche



Kellerflur mit Kellerabteilen



Kellerraum (Beispielaufnahme)



Haustechnikraum

Informationen für Interessenten

Besichtigung und Ablauf

- Die Wohnung wird im vermieteten Zustand verkauft. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung und unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses möglich.
- Auf Anfrage erhalten Sie: Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Energieausweis, Wirtschaftsplan, letzte Hausgeldabrechnung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Nachweis der Instandhaltungsrücklage und Mietvertrag.
- Ablauf: Anfrage – Besichtigung – Finanzierungsnachweis – Kaufvertragsentwurf – Beurkundung beim Notar – Eigentumsübergang.

Energieausweis

Art des Energieausweises	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	20.11.2028
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf / -verbrauch	110 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1995

Käuferprovision

Für den Käufer fällt keine Provision an: 5% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises trägt der Veräußerer.

Ihr Ansprechpartner

ARTIS Immobilienverwaltung GmbH

Rico Wesser
Telefon: +49 341 24428-0 · E-Mail: verwaltung@artis-immobilien.de

Anschrift: Permoserstraße 50 in 04328 Leipzig · www.artis-immobilien.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; Maße und Flächen sind Circa-Werte. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ersetzt keine Besichtigung und keine individuelle Beratung.