Rackwitz

Kapitalanlage mit Perspektive – 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 5,2 % Bruttomietrendite

Objektnummer: 26474035



KAUFPREIS: 70.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26474035
Wohnfläche	ca. 34 m²
Etage	2
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	70.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.06.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung bietet auf ca. 34 m² Wohnfläche eine attraktive Möglichkeit für Singles oder Berufspendler, die einen kompakten und funktionalen Wohnraum suchen.

Das im Jahr 1997 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung überzeugt durch einen effizienten Grundriss mit einem großzügigen Wohn- und Schlafbereich sowie einem funktionalen Badezimmer. Große Fenster sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeversorgung, die für ein zuverlässiges und komfortables Raumklima sorgt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 305,00 € monatlich.

Das Hausgeld beträgt im Jahr 2026 171,31 €.

Ab 2027 setzt sich das Hausgeld wie folgt zusammen:

- umlagefähige Kosten: ca. 119,50 €/Monat

- nicht umlagefähige Kosten: ca. 44,67 €/Monat

- Zuführung Instandhaltungsrücklage: 12,85 €/Monat

- Hausgeldvorschuss Duplex-Stellplatz: 15,00 €/Monat
(wird als Jahressumme von 180 € einmal jährlich im März des laufenden Jahres erhoben)

Zur Wohnung gehört ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz. Die Duplexanlage ist derzeit außer Betrieb und kann aktuell nicht genutzt bzw. vermietet werden. Eine mögliche Instandsetzung ist von einer gemeinschaftlichen Umsetzung abhängig

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Ausstattung und Details

- Ideal für Investoren
- Einbauküche
- Balkon
- Echtholzparkett
- Kellerabteil
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Alles zum Standort

Rackwitz präsentiert sich als attraktive Pendlergemeinde im Leipziger Umland, die mit ihrer ruhigen, semi-ländlichen Atmosphäre und einer stabilen Nachfrage im Immobilienmarkt überzeugt. Die Stadt zeichnet sich durch familiengerechte Ein- und Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Wohnflächen aus, was auf eine solvente Käuferschicht des gehobenen Mittelstands hinweist. Die exzellente Verkehrsanbindung nach Leipzig stellt einen entscheidenden Standortvorteil dar und sorgt für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien. Mit moderaten Preisen und einer positiven Preisentwicklung von +1,4 % im Jahresvergleich sowie +11 % über fünf Jahre bietet Rackwitz ein solides Fundament für renditestarke Investitionen in einem dynamischen Marktumfeld.

Die Gemeinde Rackwitz selbst besticht durch ihre dörfliche Struktur und geringe Besiedlungsdichte, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld schaffen. Als vorwiegend pendlerorientierter Standort profitiert sie von der Nähe zur Metropole Leipzig, ohne deren urbane Enge und Hektik. Diese Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit macht Rackwitz besonders attraktiv für Investoren, die auf langfristige Stabilität und eine stetig wachsende Nachfrage setzen.

Das Angebot an Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen rund um Rackwitz ist vielfältig und unterstützt eine hohe Lebensqualität. Im Bereich Bildung finden sich in nur etwa 11 Minuten Fußweg Grundschulen sowie Kindergärten, die eine solide Basis für Familien schaffen und somit die Attraktivität des Standorts weiter erhöhen. Die medizinische Versorgung ist mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von 4 bis 10 Minuten optimal gewährleistet, was auch für die Ansiedlung von Mietern mit hohem Anspruch an Gesundheitsdienstleistungen spricht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine bequeme Versorgung im Alltag. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in 3 bis 12 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Rackwitz (Leipzig) in etwa 12 Minuten zu Fuß gegeben, was die Mobilität der Bewohner sicherstellt und die Pendlerfreundlichkeit unterstreicht.

Für Investoren bietet Rackwitz somit eine ausgewogene Mischung aus stabiler Nachfrage, moderaten Einstiegspreisen und einer Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht. Die ruhige Lage mit guter Anbindung an Leipzig garantiert nachhaltiges Wachstumspotenzial und eine attraktive Renditeentwicklung. Insgesamt stellt Rackwitz einen vielversprechenden Standort dar, der durch seine Kombination aus suburbanem Charme und urbaner Nähe eine sichere und wertbeständige Investitionsmöglichkeit bietet.

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26474035 - 04519 Rackwitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0
E-Mail: leipzig@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com