LEIPZIG-LAUSEN-GRÜNAU · APPARTEMENT · LOUÉ

Deux-pièces loué de 46 m² près du Kulkwitzer See à Leipzig

45,82 m² au 4e étage avec ascenseur, loué depuis 2016 pour 275 € hors charges par mois

89 900 €

45,82 m² | 2 pièces | déjà loué

Luba Baumgärtner
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 76

Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/appartement-leipzig-6610r

Le bien

Un placement locatif déjà en place à Leipzig. L'appartement de 45,82 m² est loué depuis le 1er octobre 2016. Le loyer hors charges s'élève à 275,08 € par mois, soit environ 6 € le mètre carré. Avec les provisions pour charges (96 €) et pour le chauffage (46 €), le locataire verse 417,08 € par mois. Le loyer est modeste pour une ville comme Leipzig, ce qui laisse une marge à terme dans le cadre légal allemand.

Le logement occupe le 4e étage d'une résidence de 1984, rénovée en 2001 et bien tenue. Il y a un ascenseur. Toutes les fenêtres donnent au sud et à l'ouest, sur un espace vert. La lumière ne manque pas.

Deux pièces, donc. Depuis l'entrée, on accède à la chambre et à une salle de bains sans fenêtre, avec baignoire et branchement pour un lave-linge. Le séjour, assez grand, sert aussi de salle à manger. Une porte le sépare de la cuisine, qui a sa propre fenêtre. Les pièces d'eau sont carrelées. Ailleurs, le sol est en stratifié ou en PVC.

Le chauffage est collectif, alimenté par le réseau de chaleur urbain. L'immeuble est raccordé au câble numérique pour la télévision, le téléphone et Internet. Une cave complète le lot, et le stationnement ne pose pas de difficulté devant l'immeuble. Les charges de copropriété (Hausgeld) sont actuellement de 167 € par mois. Aucune classe énergétique n'a été communiquée.

- Loué depuis octobre 2016
- Loyer de 275,08 € hors charges
- 4e étage avec ascenseur
- Fenêtres au sud et à l'ouest
- Résidence rénovée en 2001
- Cave privative
- Lac Kulkwitzer See à proximité

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Leipzig, Lausen-Grünau
Région (Land)	Saxe
Code postal	04207

Surface	45,82 m²
Pièces	2
Étage	4e étage
Année de construction	1984
Situation	déjà loué
Équipements	ascenseur
Besoin en énergie	77,90 kWh/(m²·an)
Énergie de chauffage	chauffage urbain (Fernwärme)
Référence	6610r

Situation

Leipzig est la plus grande ville de Saxe, à environ 1 h 15 de Berlin en train. Grünau, à l'ouest de la ville, est un grand ensemble construit à l'époque de la RDA, en grande partie rénové depuis. Le quartier comporte des centres commerciaux, des écoles et des cabinets médicaux. Selon le vendeur, la S-Bahn S1 est à quelques minutes à pied, et plusieurs lignes de bus et de tramway desservent le centre-ville.

Le Kulkwitzer See borde le quartier. C'est un ancien site d'extraction de lignite à ciel ouvert, mis en eau, aujourd'hui fréquenté pour la baignade et la promenade. Grünau dispose aussi d'une piscine couverte, la « Grünauer Welle », et d'un cinéma de huit salles. Le parc de loisirs Belantis se trouve à une vingtaine de minutes en voiture.

Pour qui. Un investisseur qui cherche un premier achat locatif en Allemagne, avec un ticket d'entrée limité, un locataire déjà installé et un loyer qui pourra évoluer avec le temps.

Plus de biens à Leipzig →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Saxe, 5,50 %)	4 944 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	1 348–1 798 €
Commission d'agence	5 000 € TTC

Valeurs indicatives calculées sur le prix demandé. La commission et la personne qui la paie sont fixées dans le contrat de courtage, conformément au droit allemand (§§ 656a à 656d BGB).

Prix, coûts et rendement

Prix comparé

Cet appartement : 1962 €/m². Moyenne des appartements à Leipzig (2025) : 2850 €/m².
31 % sous la moyenne

Source: Marktbericht 2026 Gutachterausschuss Stadt Leipzig, Tab. 101

Frais d'acquisition

Coût total	**101 643 €**

Rendement

Rendement brut	5,57 %
Rendement net	4,04 %

Financement

Prêt	71 150 €
Mensualité	368 € / mois
Solde mensuel (avant impôts)	**-26 € / mois**

Les acheteurs non résidents en Allemagne doivent généralement apporter 30–40 % ; nous pouvons vous indiquer des banques qui prêtent aux étrangers.

Calcul indicatif avec chiffres arrondis, sans valeur de conseil fiscal ou financier. Taux : 4,2 % (10/2026).

Situation et environs

Situation approximative · Données © contributeurs OpenStreetMap

Tram Krakauer Straße	4 min à pied
Tram Zschampertaue	5 min à pied
Gare Leipzig Miltitzer Allee	11 min à pied
Supermarché Rewe	2 min à pied
Boulangerie Steinecke	2 min à pied
Pharmacie Hirsch Apotheke	4 min à pied
Médecin Ärztehaus Brackestraße	8 min à pied
Crèche Kindertagesstätte Kändlerstraße 1	5 min à pied
École Martin-Schule Leipzig	2 min à pied
Parc Ratzelwiese	4 min à pied

Information sur le droit de rétractation

Information sur le droit de rétractation

En cas de conclusion d'un contrat de courtage, les consommateurs disposent du droit de rétractation suivant :

Droit de rétractation

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat de courtage sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tél. : +49 30 762 149 75, E-mail : info@immobiliya.fr) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation ci-joint, mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Fin de l'information sur le droit de rétractation

Version originale allemande

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.fr) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine 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.

Ende der Widerrufsbelehrung

Votre interlocutrice pour ce bien

Luba Baumgärtner

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 151 226 87519
Portable	+49 151 226 87519
Téléphone fixe	+49 30 762 149 76
E-mail	info@immobiliya.fr

Langue de nos échanges

Notre équipe ne parle pas français : nous vous conseillons en allemand, en anglais ou en russe. Ce site et nos e-mails automatiques sont en français ; pour les échanges personnels, par écrit ou au téléphone, l'anglais est en général le plus simple.