

# Wohn- und Geschäftshaus / Gesundheitszentrum

Leipzigerstraße 53-54 / Wallstraße 2-3 in 04838 Eilenburg



## Eckdaten

- Jahresnettokaltmiete:  
(Ist) ca. 346.331 €
- Jahresnettokaltmiete:  
(Soll) 360.000 €
- Vermietungsquote:  
96 %
- Gesamtnutzfläche:  
3.475 qm
- Faktor  
12,5 (IST) / 12,0 (SOLL)
- Kaufpreis:  
4.330.000 €
- QM-Preis: 1.246 €
- Provisionsfrei

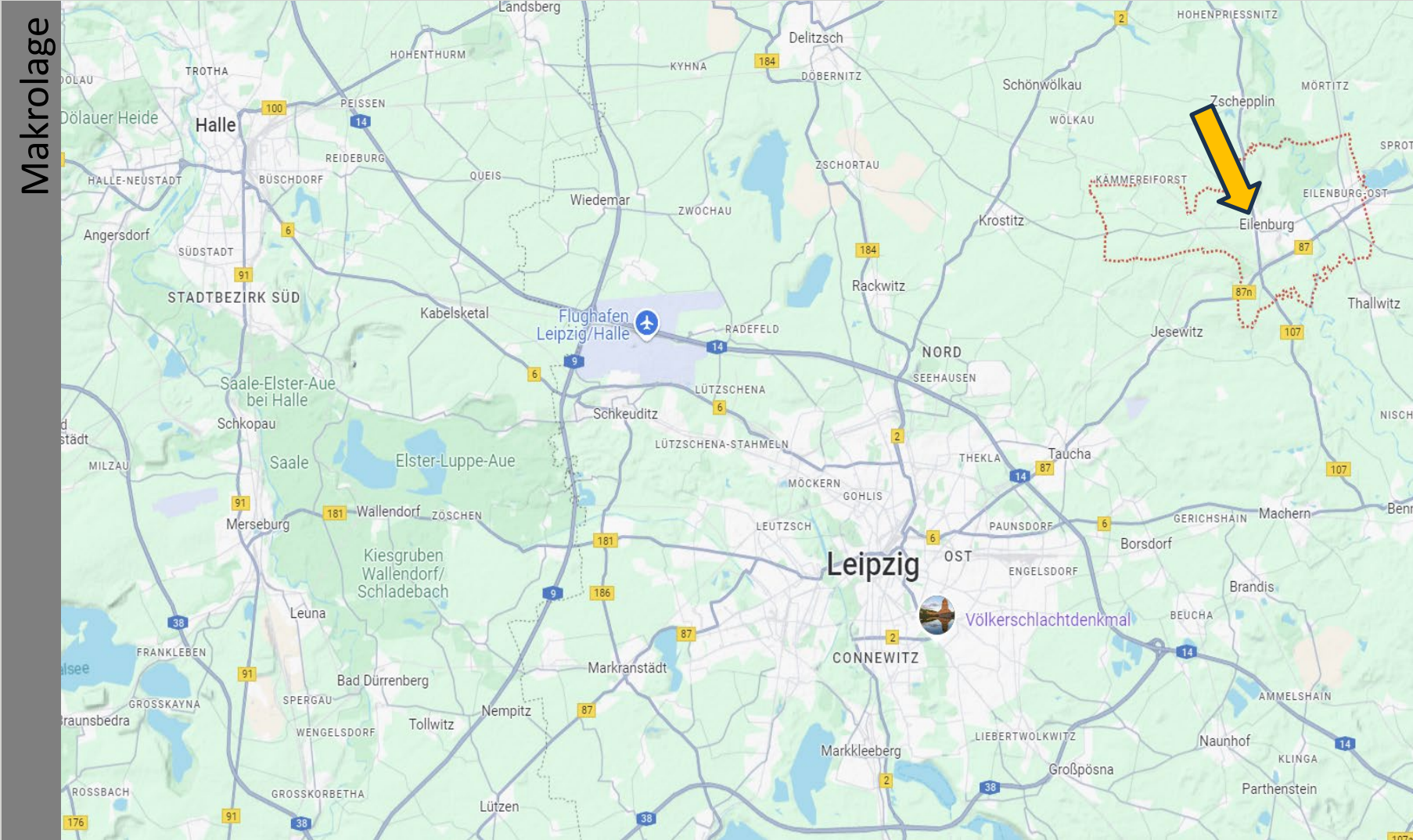
# Bestand

- Baujahr:  
1993
- Grundstücksfläche  
2.011 qm
- Gesamtnutzfläche:  
3.475 qm
- Nutzungsart:  
Wohn-, Geschäfts- und  
Ärztehaus
- Objektart:  
Mischnutzung
- Nutzung:  
Wohnen: 19%  
Praxis: 33%  
Büro: 37%  
Einzelhandel: 11%

# Lage







Objektdaten

- Zentrale Lage
- Gute Erreichbarkeit
- 24 Einheiten (8 Wohnungen)
- Aufzüge, Gaszentralheizung
- Gepflegter Zustand
- Unterkellert, mit Tiefgarage

Das zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus in Eilenburg bietet eine hervorragende Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Insgesamt stehen 24 Einheiten zur Verfügung, darunter 8 Wohnungen sowie Gewerbeflächen, die bereits als Gesundheitszentrum und Büros genutzt werden. Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Lage, nur etwa 25 Kilometer von Leipzig entfernt. Eilenburg profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der hervorragenden Anbindung an Leipzig, eine der wachstumsstärksten Städte Deutschlands. Dies macht das Objekt sowohl für Pendler als auch für lokale Bewohner und Unternehmen attraktiv. Eine großzügige Tiefgarage sorgt für ausreichende Parkmöglichkeiten, während die gemischte Nutzung von Wohn- und Gewerberäumen stabile Mieteinnahmen sichert. Die gut ausgebaute Infrastruktur, darunter regelmäßige S-Bahn-Verbindungen und die Nähe zur Autobahn, steigert den Standortvorteil zusätzlich. Für Investoren bietet das Objekt nicht nur eine nachhaltige Ertragsquelle, sondern auch langfristiges Potenzial, sei es durch Wertsteigerung oder zukünftige Weiterentwicklungen wie die Aufteilung in Teileigentum. Ein modernes, vielseitiges Objekt mit vielversprechenden Perspektiven

Nutzungsart	Anteil in %	qm	IST-Miete in EUR
Büro	37,54	1304,51	104.776
Praxis	32,74	1137,67	131.850
Einzelhandel	11,07	384,6	54.224
Wohnen	18,65	648,1	49.295
Parken			6.185
Summe	100,00	3474,88	346.330

Lagebeschreibung

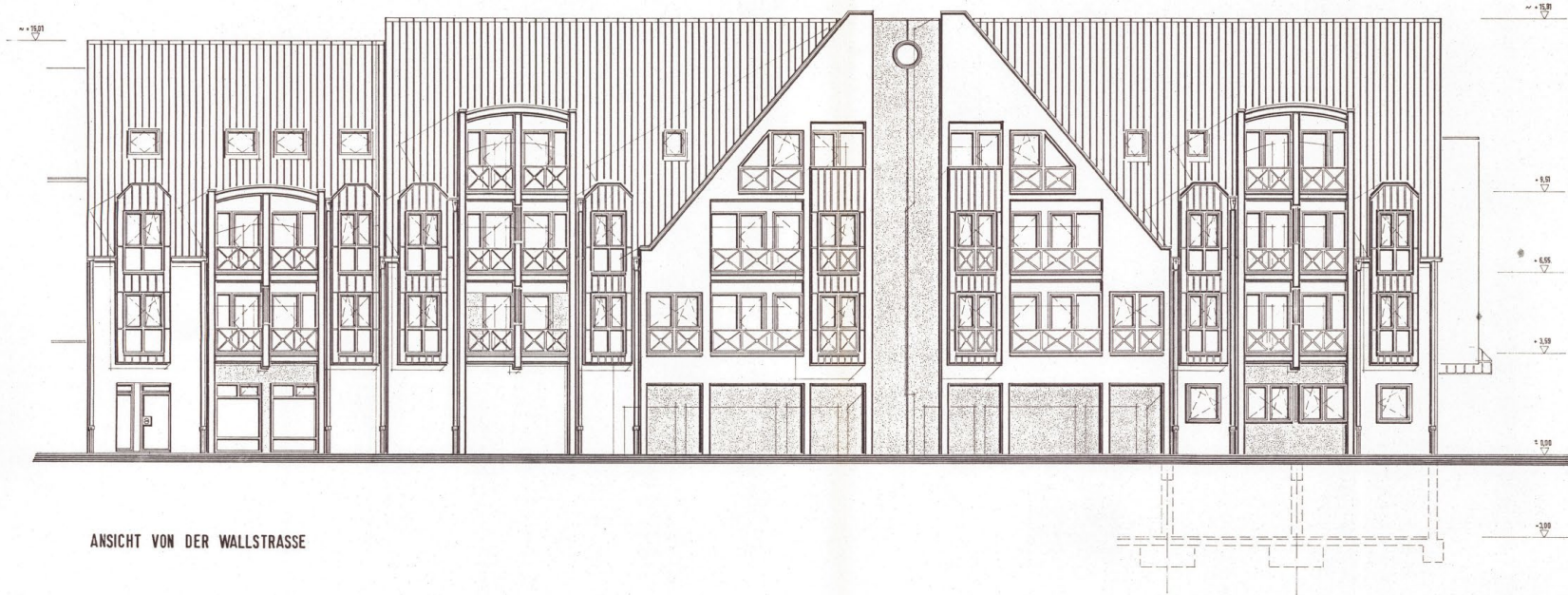
Wohn- und Geschäftshaus  
Leipzigerstraße 53-54 / Wallstraße 2-3 in 04838 Eilenburg



Innenstadtlage - Gesundheitszentrum -



ANSICHT WALLSTRASSE



Objektbilder



Objektbilder



Innenhof



## Hinweise und Courtage

Alle hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Gallus REAL ESTATE GmbH übernimmt keine Haftung für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Kosten für die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer. Weitere Informationen zum Objekt und zum Eigentümer stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Terminabsprache mit einem unserer Mitarbeiter möglich.

Ein Maklervertrag mit Gallus REAL ESTATE GmbH kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder durch die Nutzung unserer Maklerdienste auf Grundlage des Objekt-Exposés und dessen Bedingungen zustande. Bitte informieren Sie uns umgehend, falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist. Unser Service ist für den Käufer provisionsfrei, d.h., es fällt keine Maklerprovision an.

## Geldwäschegesetz

Im Rahmen der Bemühungen zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir, Gallus REAL ESTATE GmbH, gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 des Geldwäschegesetzes (GwG), dazu verpflichtet, die Identität unserer Kunden zu überprüfen. Diese Überprüfung muss vor dem Abschluss eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrags erfolgen, spätestens jedoch bei unserem ersten Treffen. Für natürliche Personen ist eine Kopie des Personalausweises erforderlich. Handelt es sich bei dem Vertragspartner um eine juristische Person, erfolgt die Identifizierung durch Einsichtnahme in das Handelsregister sowie durch Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten mittels Gesellschafterliste. Diese Informationen sind gemäß gesetzlicher Vorgaben fünf Jahre lang von uns zu archivieren.

Laut § 4 Abs. 6 GwG sind Sie als unser Vertragspartner ebenfalls verpflichtet, uns die notwendigen Informationen zu Ihrer Person zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Dokumente für die Überprüfung einzureichen. Wir bitten um Ihre Unterstützung in diesem Verfahren.

## Kontakt

Gallus REAL ESTATE GmbH  
Nonnenstraße 44  
04229 Leipzig  
**T** +49 341 87062969  
**F** +49 341 87062968  
**M** [info@gallus-realestate.com](mailto:info@gallus-realestate.com)  
**W** [www.gallus-realestate.com](http://www.gallus-realestate.com)

**Ihr Ansprechpartner: Maarten Koorn**  
[m.koorn@gallus-realestate.com](mailto:m.koorn@gallus-realestate.com)



## Datenschutz und Exklusivität

Die Immobilienangebote in den Exposés von Gallus REAL ESTATE GmbH sind exklusiv für den in der Korrespondenz genannten Adressaten bestimmt und unterliegen strenger Vertraulichkeit. Gallus REAL ESTATE GmbH wurde exklusiv vom Eigentümer beauftragt, dieses Objekt zu verkaufen. Es ist nicht gestattet, dieses Objekt ohne schriftliche Zustimmung von Gallus REAL ESTATE GmbH an Dritte anzubieten. Eine Weiterleitung dieser Informationen an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch Gallus REAL ESTATE GmbH.

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung sowie unsere ausführlichen Informationspflichten gemäß Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung unter <https://www.gallus-realestate.com/datenschutzerklaerung>.