

## Augustenstraße Leipzig

# Kaufpreis ab: 189.500 EUR

PLZ 04317

Baujahr 1909

**Objektart** Sanierter Bestand



### **Objektinformationen**

Komplettsanierung vom Haus 2007

Anzahl der Wohnungen 13

Wohnungsnummer 8

Etage 2. Obergeschoss links

Wohnungsgrösse 76 QM

Anzahl der Zimmer 3 mit Balkon

Miteigentumsanteil 81,639/1.000

Stand der Rücklagen zum 31.12.2022 46.125,99 €

Hausgeld gemäß WP 2023 316,-- € mtl.

Zuführung IHR gemäß WP 2023 37,96 € mtl.

Beginn Mietvertrag 01. Mai 2009

Nettomiete/Monat (IST) 480,-- € (=6,32 € je QM/Wfl.)

Nettomiete/Monat (SOLL) 552,-- € (=7,26 € je QM/Wfl.)

Kaufpreis je QM/Wfl. 2.493,42 €

Hinweis zur Sollmiete Die Mieterhöhung wurde bereits ausgesprochen und

ab 2024 zählt die Sollmiete

Besonderheit Eingetragenes Kulturdenkmal der Stadt Leipzig

#### **Gesamte Anschaffungskosten:**

Kaufpreis Nebenkosten



Gesamtkosten:			203.712,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 %	14.212,50 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	947,50 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 %	10.422,50 EUR
	Notarkosten:	1,50 %	2.842,50 EUR
	Kaufpreis:		189.500 EUR

<sup>\*</sup> Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.













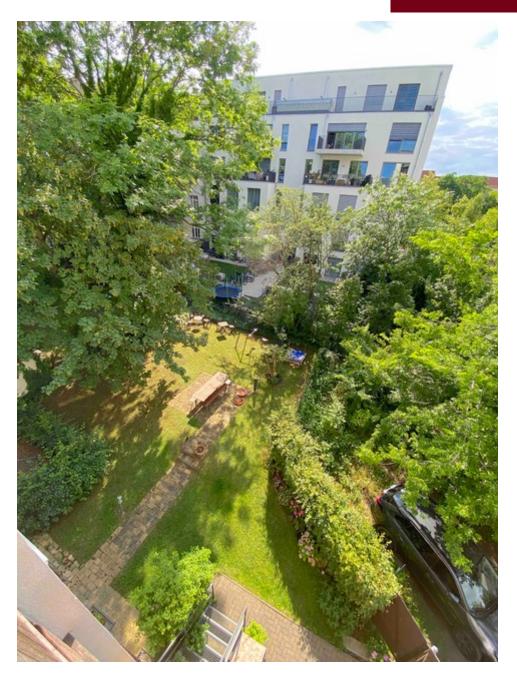
















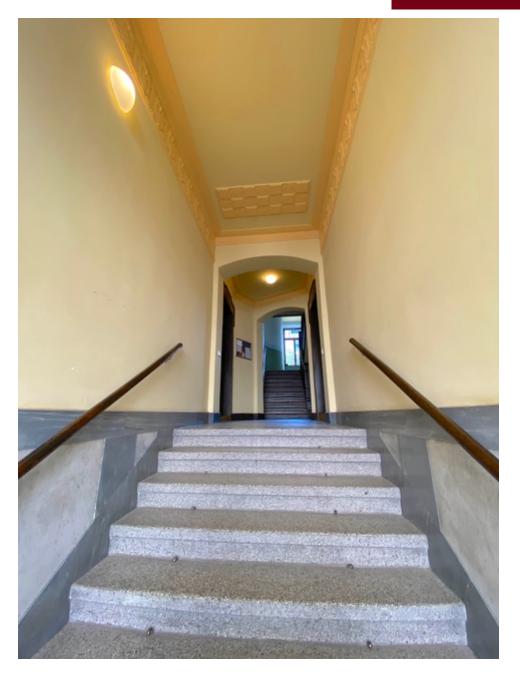




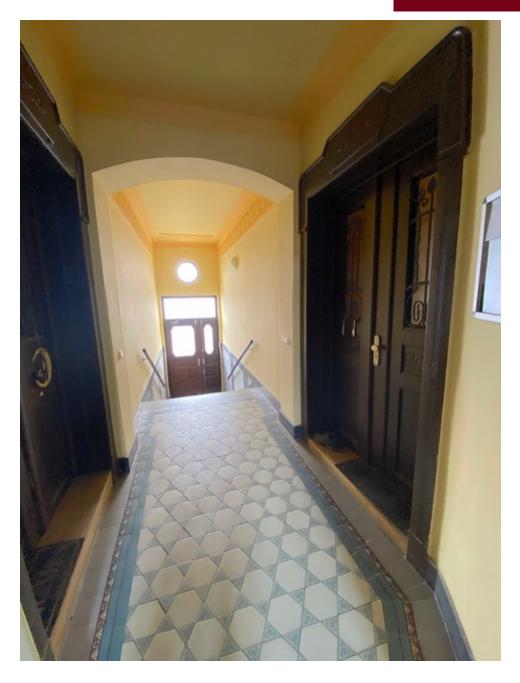




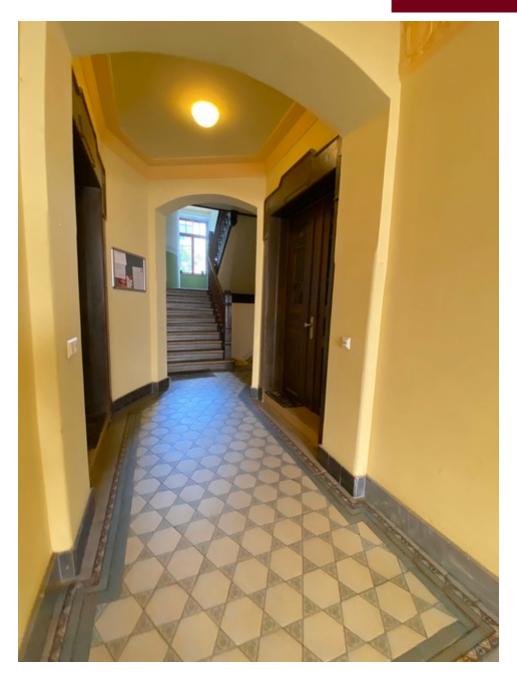




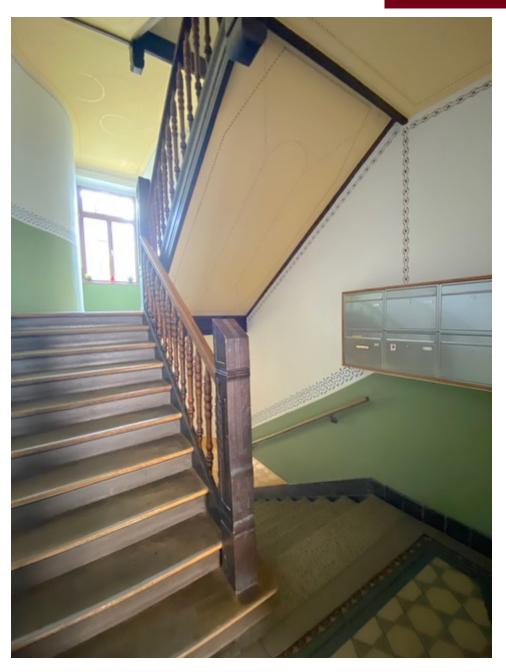




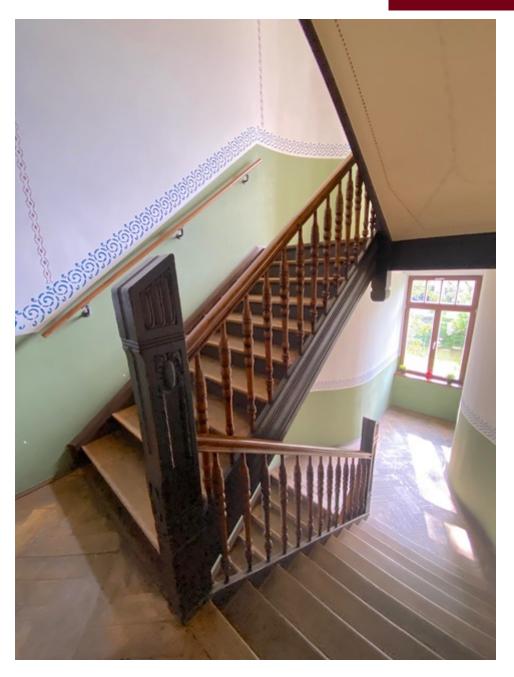


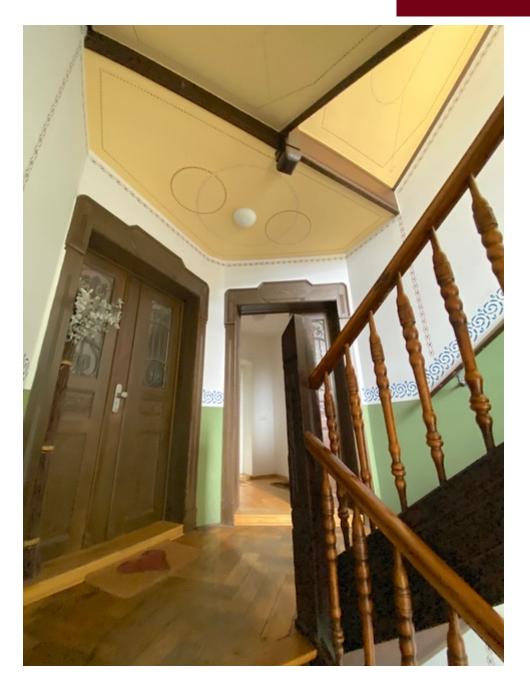




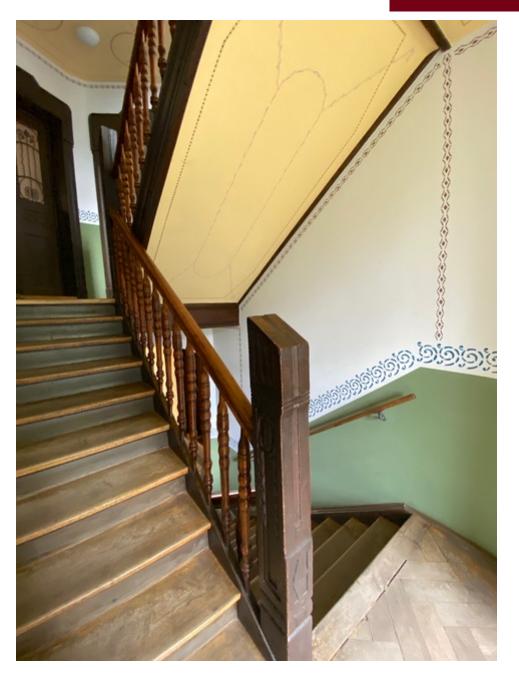




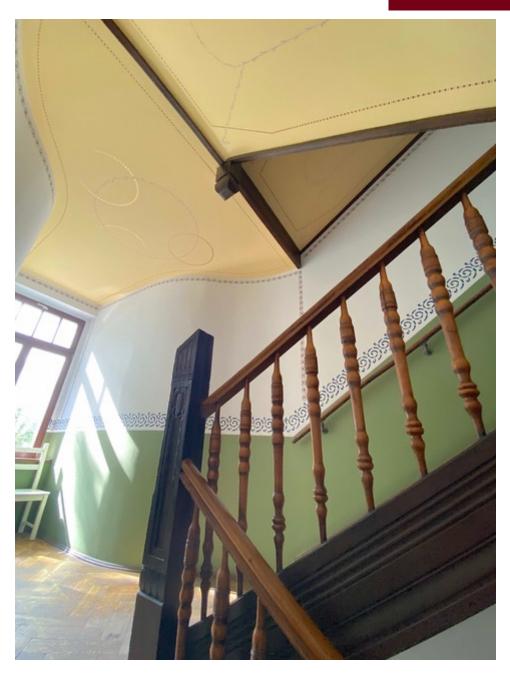




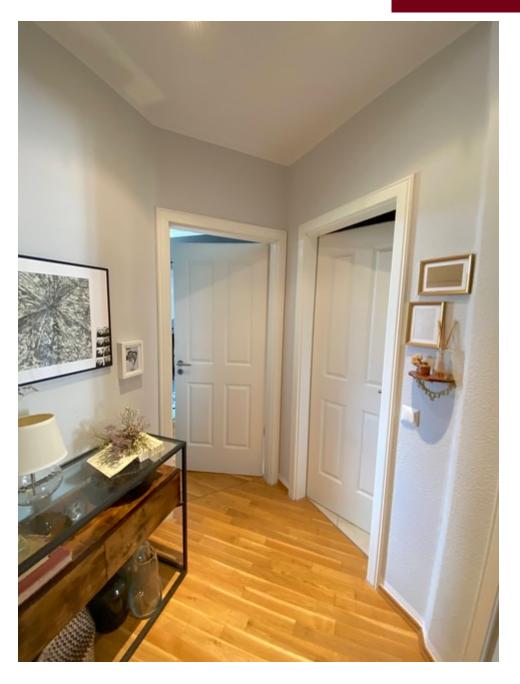




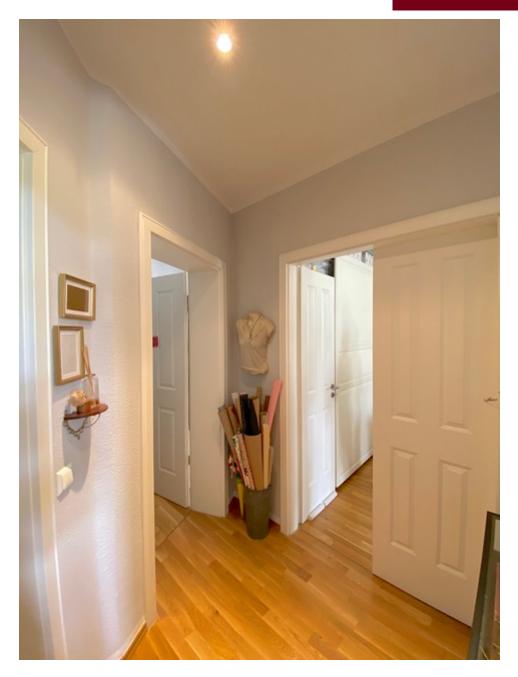




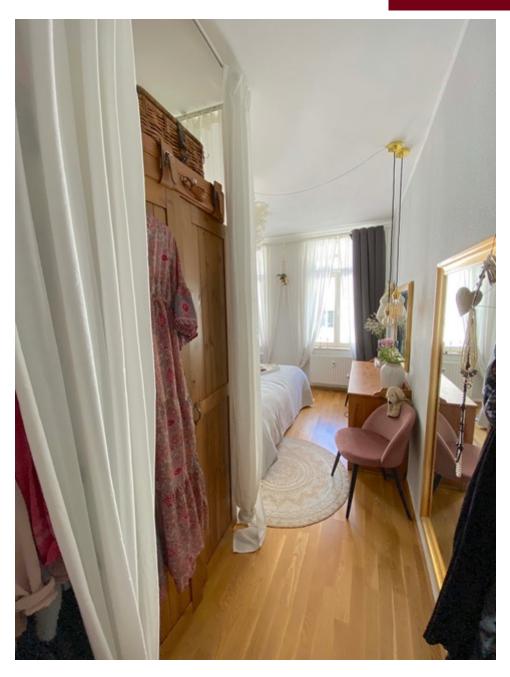




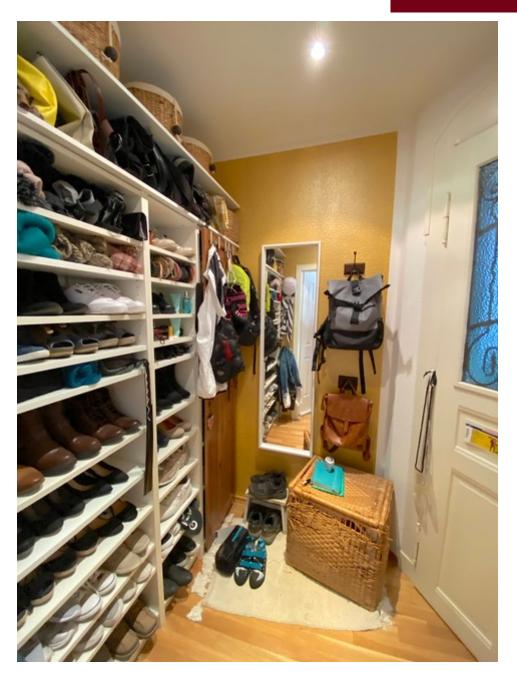




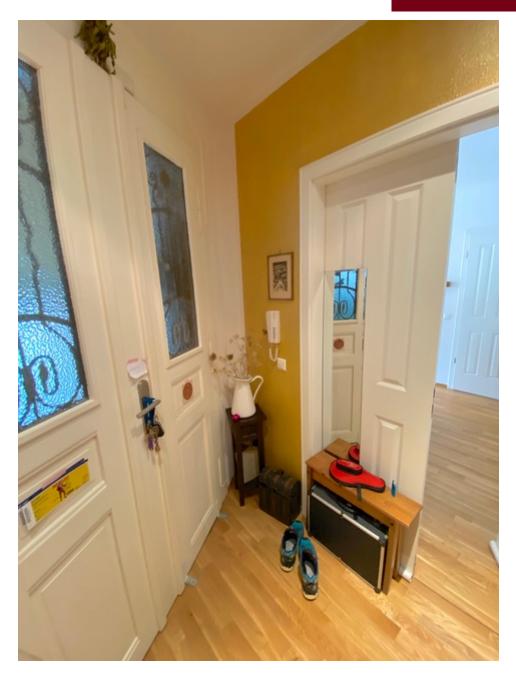




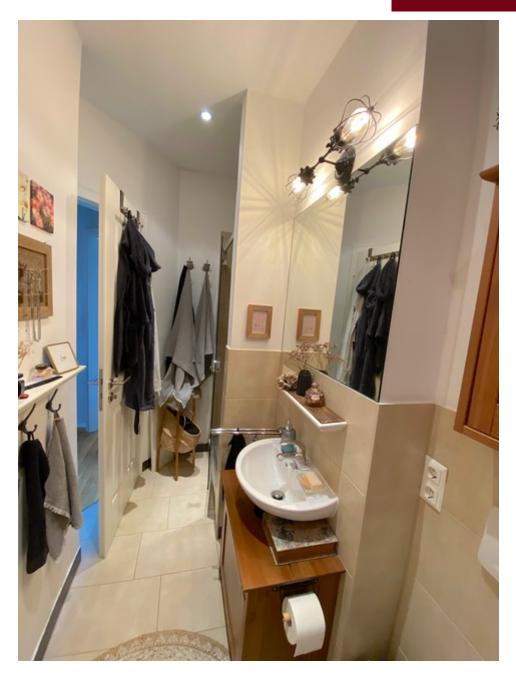








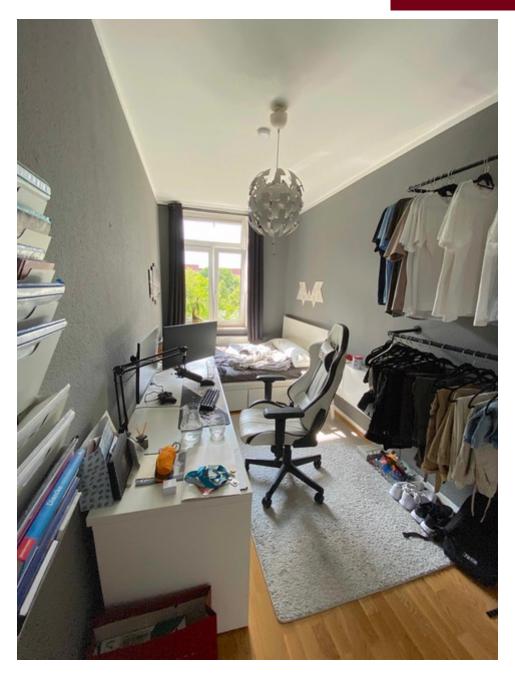




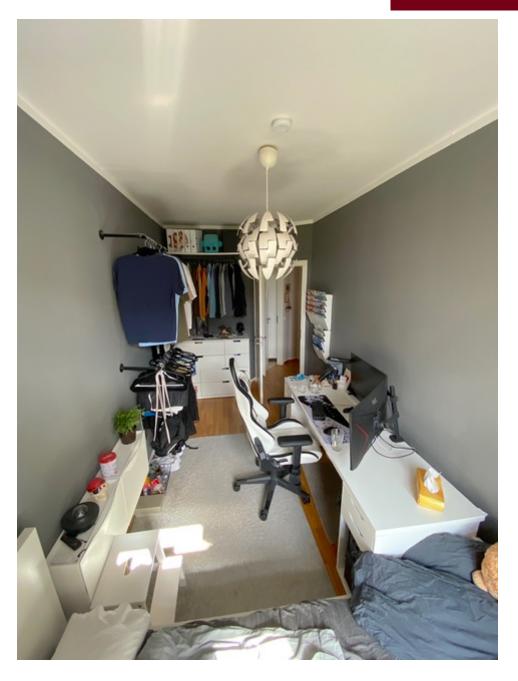




















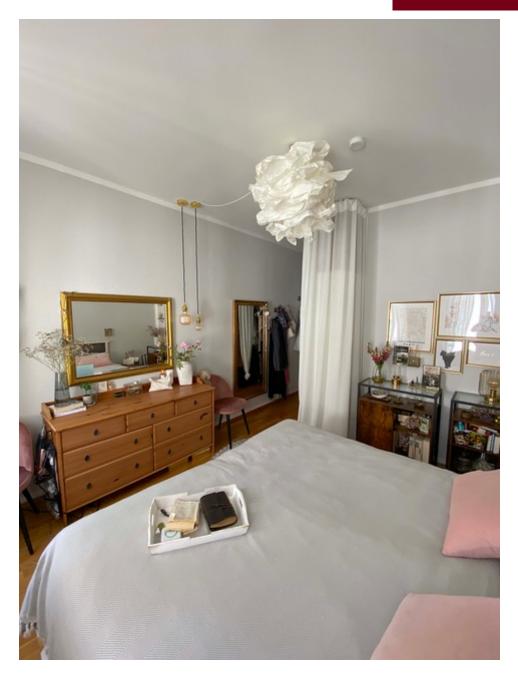








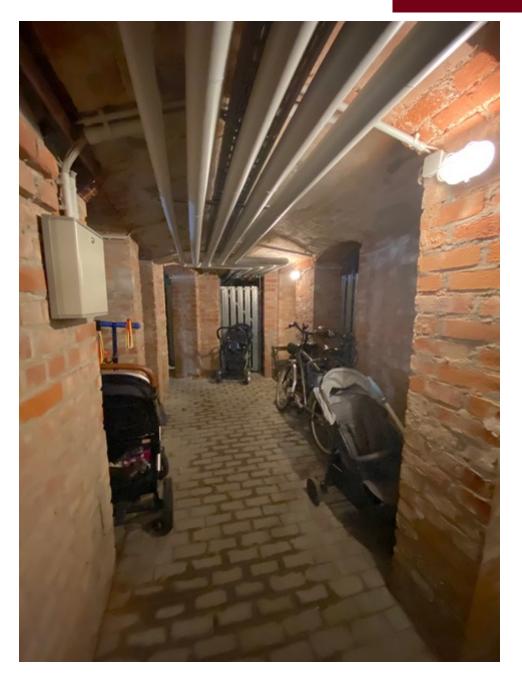






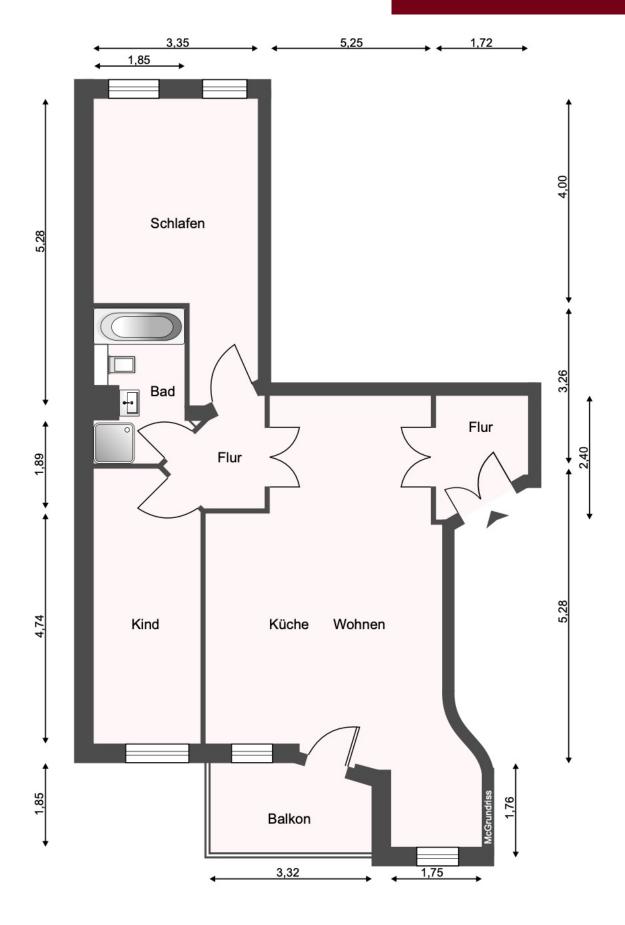




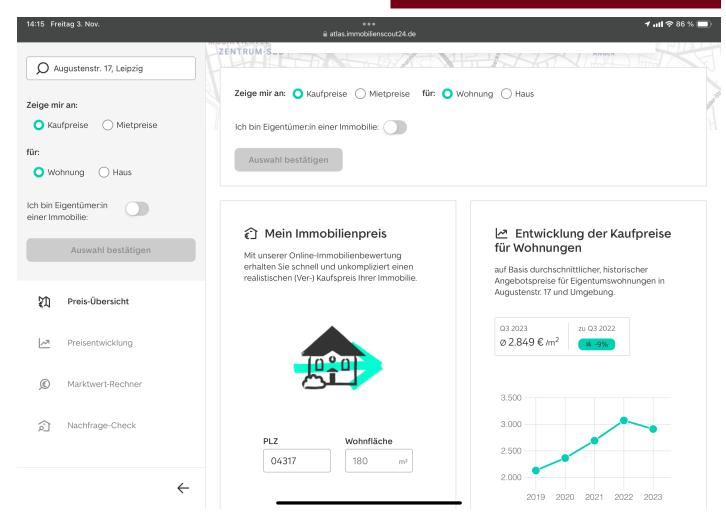




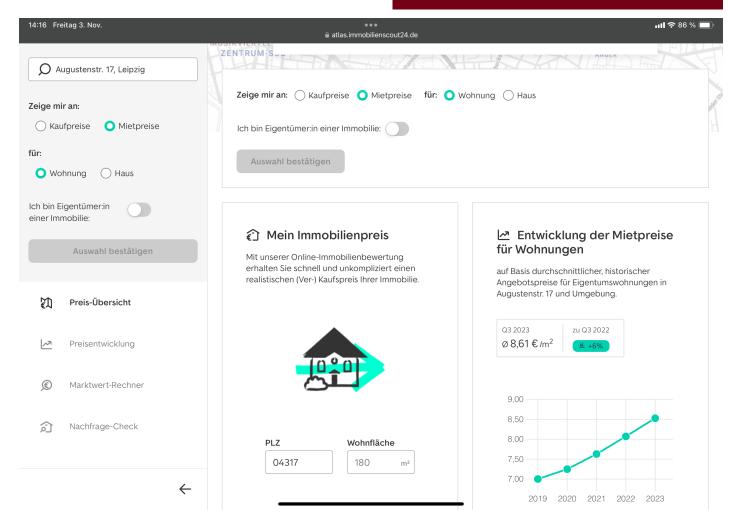




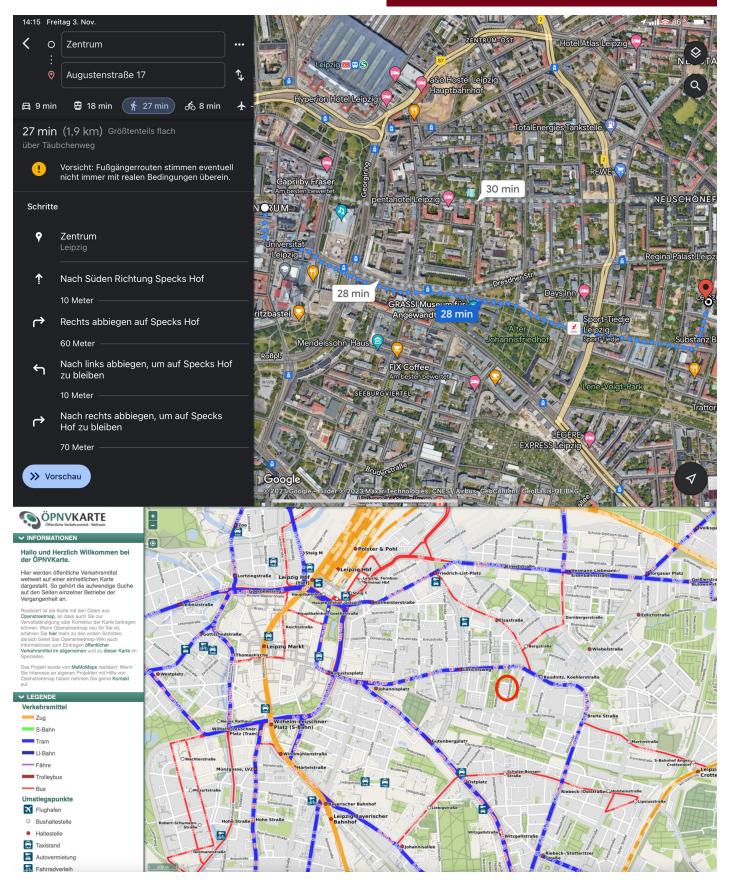














Berechnungsbeispiel Kapitalanlage							
Objekt:	Augustenstraße 17 in Leipzig	Baujahr	1909	Wohnfläche 76 m²			
Kunde:	Max Mustermann	WE 4	2. OG links	3-Zimmer			
			2, 00				
Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)							
Kau	fpreis Wohnung			189.500,00€			
	zzgl. Notar, Grundbuch	2 00%		3.790,00 €			
	Grunderwerbsteuer	2,00%	*	10.422,50 €			
	Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	5,50%	*	947,50 €			
Gos	amtkaufpreis	0,50%	+	204.660,00			
Ges	abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-	15.160,00 €			
	abzüglich weiteres EK		•	0,00 €			
Fina	anzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		=	189.500,00 €			
Überschussl	berechnung vor Steuer / Tilgung						
	Mieteinnahme 552 € pro Monat		+	6.624,00 €			
	jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	4,20%		7.959,00 €			
	jährl. Kosten gemäß WP 2023 € 693,13 zzgl. SE-Verv			993,13 €			
	jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2024	v. c 300 (opt.)		455,57 €			
iäh	rl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	-2.783,70 €			
-	rl. Überschuss vor Steuer / Tilgung <u>zu versteuern</u>		_	-2.328,13 €			
.=	chnung gemäß Steuertabelle 2023 (ledig)			2,525, 15			
	15 55 5575 5575		75 000 00 0				
zu v	versteuerndes Jahreseinkommen		75.000,00 €				
	daraus Steuer		21.527,00 €				
	plus jährlicher Ertrag		-2.328,13 €				
	minus Abschreibung		2.546,41 €				
	Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	203.712,50		Steuerrückerstattung			
	abzüglich Grundstücksanteil ca. 50,00%	101.856,25		2.258,00 €			
	Abschreibungsgrundlage davon Abschreibung 2,5%	101.856,25 € <b>2.546,41</b> €		2.256,00 €			
			500,00 €				
nou	minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt) ues zu versteuerndes Jahreseinkommen	ca.	69.625,46 €				
neu	daraus Steuer		19.269,00				
<b>C</b> 1			17.207,00	2.250.00.0			
Steuererspa	arnis jährlich			2.258,00 €			
	zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €			
	zzgl. 8,0 % KiSt 0			0,00 €			
Ste	uerersparnis jährlich gesamt			2.258,00 €			
Ihr Aufwand	d für die Immobilie						
	jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-2.783,70 €			
	jährl. Steuernachzahlung (Grundlage erstes Jahr)			2.258,00 €			
jähr	licher Ertrag vor Tilgung			-525,70 €			
lh	r monatl. Ertrag vor Tilgung	(s. Haftungsvorbehalt)		-43,81 €			
Tilgung							
anfä	anglich direkt von der Finanzierungssumme	1,00%	p.a> mtl.	157,92 €			
ode	r Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice						
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge							
	e anfängliche monatl. Investitionsrate	inklusive Ti	ilgung*	-201,73 €			
	zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, us			20.,70			



#### Beschreibung

Dieses attraktive Angebot umfasst eine Wohnung in gutem Zustand, gelegen in der Augustenstraße 17, 04317 Leipzig. Das Gebäude, erbaut im Jahre 1907, besitzt eine solide Ausstattungsqualität und befindet sich auf der 2. Etage. Mit einem Kaufpreis von 189.500 €, bietet diese Immobilie auf einer Wohnfläche von 76,00 m² drei geräumige Zimmer.

Die Wohnung besticht durch ihren gut erhaltenen Zustand und den damit verbundenen Charme eines historischen Gebäudes. Ein Balkon und die Möglichkeit zur Gartenmitbenutzung bieten Raum für Erholung und lassen die Bewohner das Zusammenspiel von städtischem Flair und grüner Oase genießen. Die Zentralheizung, betrieben mit Gas, bietet auch in den Wintermonaten ein behagliches Wohngefühl.

Die günstige Lage der Immobilie bietet umfassenden Komfort und eine hervorragende Infrastruktur. Eine Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Sowohl ein Supermarkt, als auch Bars und Restaurants sind in nur 300 m Entfernung zu erreichen. Für den täglichen Bedarf sind eine Bäckerei und eine Apotheke in nur 200 m Entfernung gelegen.

Die Wohnung bietet gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Bushaltestelle und eine E-Ladesäule finden sich lediglich 300 m entfernt, während sich der nächstgelegene U-/S-Bahnhof nur 1,5 km entfernt befindet. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe gegeben, eine Sportanlage befindet sich sogar nur 100 m entfernt.

Die Umgebung ist exzellent geeignet für Familien mit Kindern. Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich in Gehdistanz. Für ältere Schüler steht das Musikalisch-Sportliche Gymnasium (Schule in freier Trägerschaft) in einer Entfernung von 1,2 km zur Verfügung. Alle Einrichtungen zeichnen sich durch gute Erreichbarkeit und hohe Ausbildungsstandards aus. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine sichere Investition mit hoher Lebensqualität.

Analyse zum Marktpreis und zur Lage



#### Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling** 

Tel.: 089 / 37 91 07 11