



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Augustenstraße Leipzig

Kaufpreis:
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



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

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

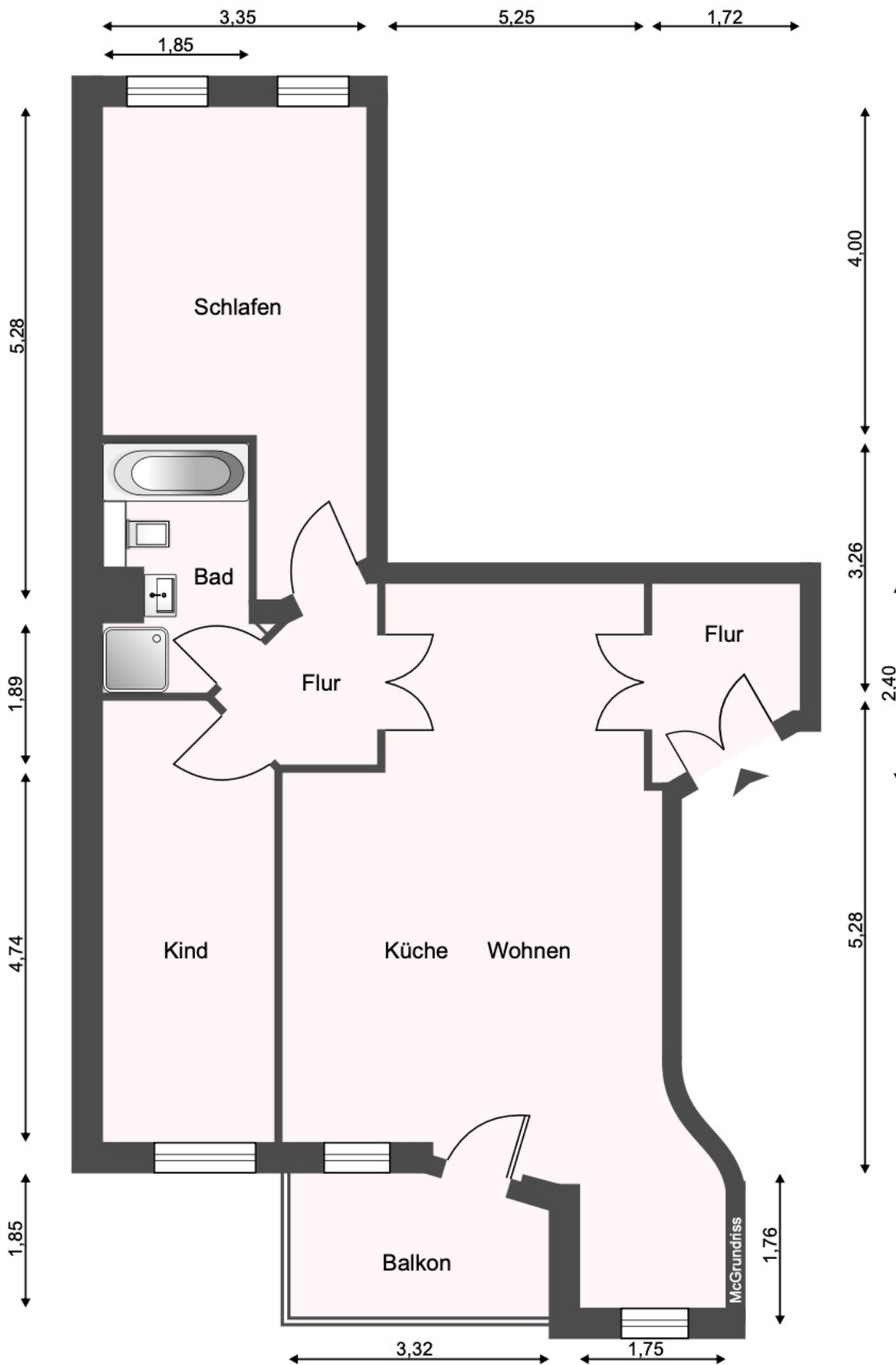




IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







Augustenstr. 17, Leipzig

Zeige mir an:

Kaufpreise Mietpreise

für:

Wohnung Haus

Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

Preis-Übersicht

Preisentwicklung

Marktwert-Rechner

Nachfrage-Check

Zeige mir an: Kaufpreise Mietpreise für: Wohnung Haus

Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

Mein Immobilienpreis

Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.



PLZ

04317

Wohnfläche

180 m²

Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

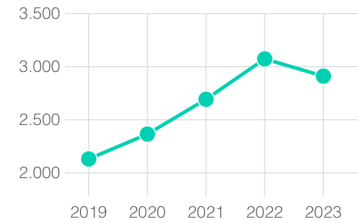
auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Augustenstr. 17 und Umgebung.

Q3 2023

Ø 2.849 €/m²

zu Q3 2022

↓ -9%





Augustenstr. 17, Leipzig

Zeige mir an:

Kaufpreise Mietpreise

für:

Wohnung Haus

Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

Preis-Übersicht

Preisentwicklung

Marktwert-Rechner

Nachfrage-Check



Zeige mir an: Kaufpreise Mietpreise für: Wohnung Haus

Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

Mein Immobilienpreis

Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.



PLZ

04317

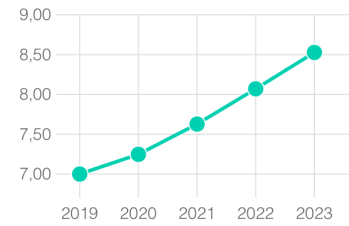
Wohnfläche

180 m²

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Augustenstr. 17 und Umgebung.

Q3 2023 zu Q3 2022
Ø 8,61 €/m² +6%





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

14:15 Freitag 3. Nov.

Zentrum
Augustenstraße 17

9 min 18 min **27 min** 8 min

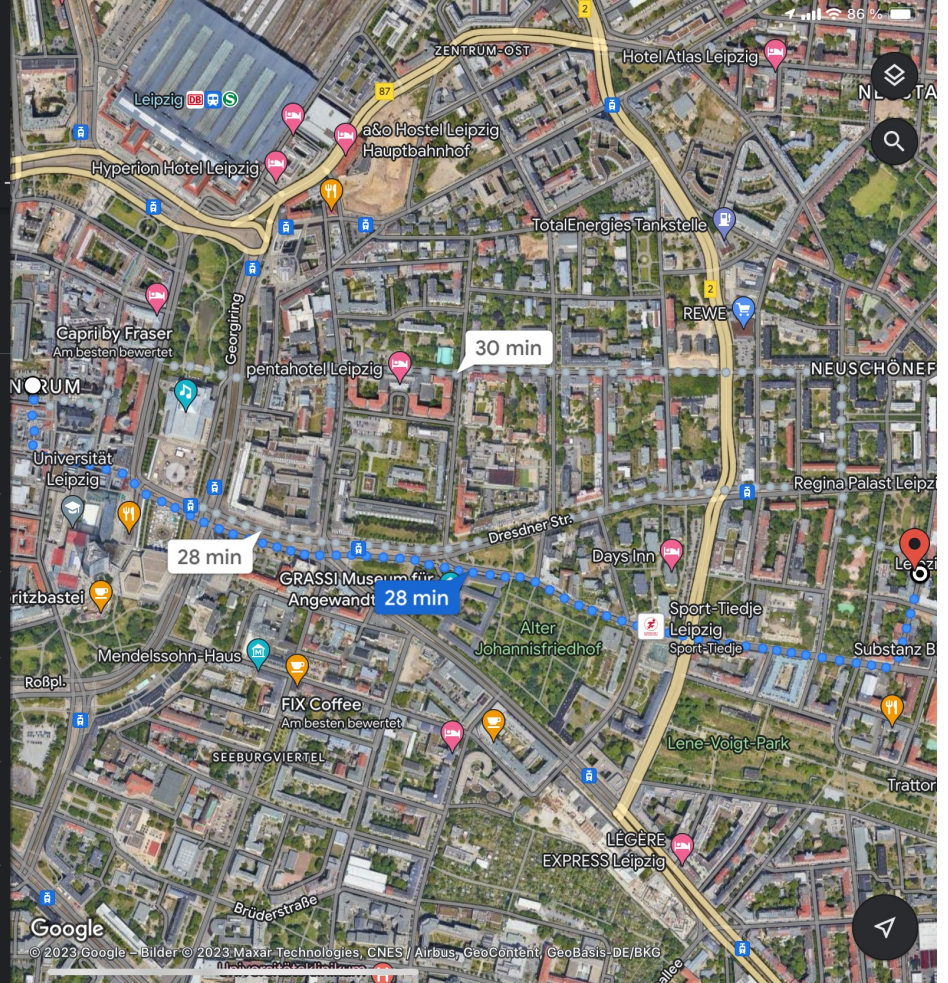
27 min (1,9 km) Größtenteils flach über Täubchenweg

Vorsicht: Fußgängerrouen stimmen eventuell nicht immer mit realen Bedingungen überein.

Schritte

- Zentrum Leipzig
- Nach Süden Richtung Specks Hof 10 Meter
- Rechts abbiegen auf Specks Hof 60 Meter
- Nach links abbiegen, um auf Specks Hof zu bleiben 10 Meter
- Nach rechts abbiegen, um auf Specks Hof zu bleiben 70 Meter

Vorschau



ÖPNVKARTE
Öffentliche Verkehrsmittel - Walkway

INFORMATIONEN

Hallo und Herzlich Willkommen bei der ÖPNVKarte.

Hier werden öffentliche Verkehrsmittel weltweit auf einer einheitlichen Karte dargestellt. So gehört die aufwendige Suche auf den Seiten einzelner Betreiber der Vergangenheit an.

Realisiert ist die Karte mit den Daten aus OpenStreetmap, so dass auch Sie zur Vervollständigung oder Korrektur der Karte beitragen können. Wenn OpenStreetmap neu für Sie ist, erfahren Sie hier mehr zu den ersten Schritten, danach bietet das OpenStreetmap Wiki auch Informationen zum Eintragen öffentlicher Verkehrsmittel im allgemeinen und zu dieser Karte im Speziellen.

Das Projekt wurde von MeMoMaps realisiert. Wenn Sie Interesse an eigenen Projekten mit Hilfe von OpenStreetmap haben nehmen Sie gerne Kontakt auf.

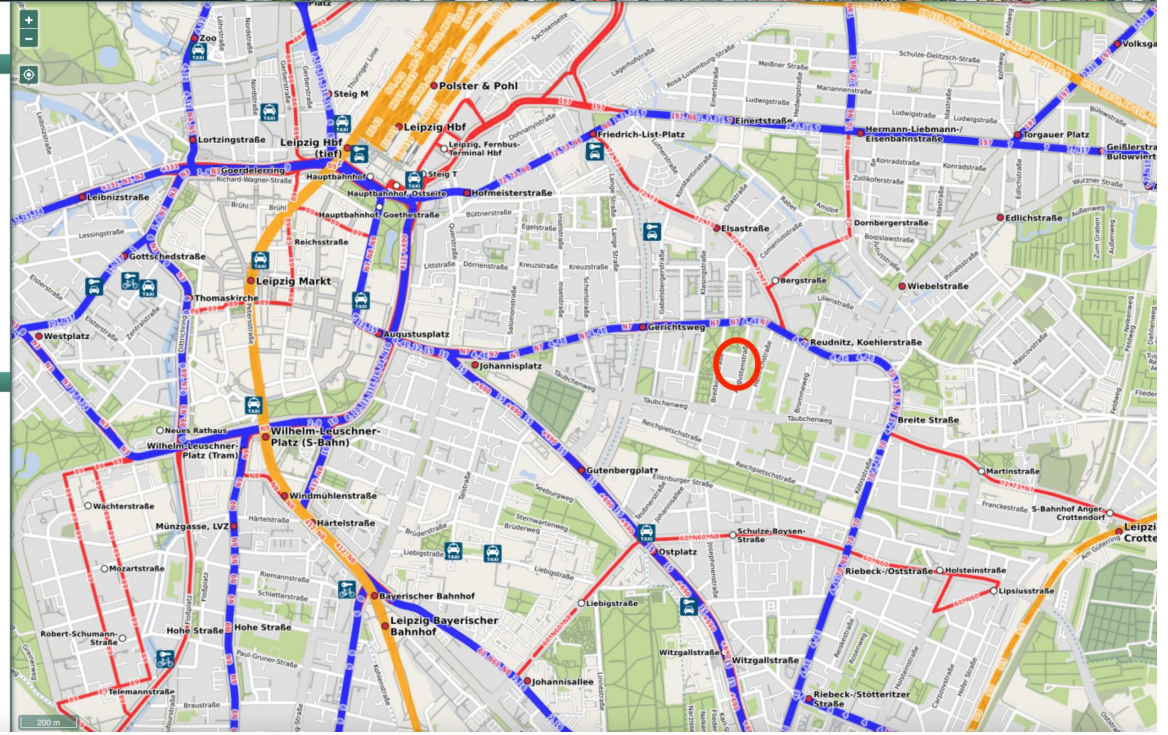
LEGENDE

Verkehrsmittel

- Zug
- S-Bahn
- Tram
- U-Bahn
- Fähre
- Trolleybus
- Bus

Umstiegspunkte

- Flughafen
- Bushaltestelle
- Haltestelle
- Taxistand
- Autovermietung
- Fahrradverleih





Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

Objekt:	Augustenstraße 17 in Leipzig	Baujahr	1909	Wohnfläche 76 m ²
Kunde:	Max Mustermann	WE	4	2. OG links
				3-Zimmer

Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

Kaufpreis				
Wohnung				189.500,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+		3.790,00 €
Grunderwerbsteuer	5,50%	+		10.422,50 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+		947,50 €
Gesamtkaufpreis		=		204.660,00 €
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		15.160,00 €
abzüglich weiteres EK		-		0,00 €
Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		=		189.500,00 €

Überschussberechnung 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-Verw. € 300 (opt.)		-		993,13 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2024		-		455,57 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=		-2.783,70 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern		=		-2.328,13 €

Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2023 (ledig)

zu 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 €			
abzüglich Grundstücksanteil ca. 50,00%	101.856,25 €			
Abschreibungsgrundlage	101.856,25 €			
davon Abschreibung 2,5%	2.546,41 €			
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.		500,00 €	
neues zu versteuerndes Jahreseinkommen			69.625,46 €	
daraus Steuer			19.269,00 €	
				Steuerrückerstattung 2.258,00 €

Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0		0,00 €
Steuerersparnis jährlich gesamt			2.258,00 €

Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-2.783,70 €
jährl. Steuernachzahlung (Grundlage erstes Jahr)			2.258,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung			-525,70 €
Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung	(s. Haftungsvorbehalt)		-43,81 €

Tilgung

anfänglich direkt von der Finanzierungssumme	1,00%	p.a.	--->	mtl.	157,92 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice					
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge					
Ihre anfängliche monatl. Investitionsrate inklusive Tilgung*					-201,73 €

(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentüerversammlung, usw.)



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](#)



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11