



**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

# Beuchaer Straße in Leipzig

**Kaufpreis:**

**147.500 EUR**

**PLZ** 04318

**Baujahr** 1912

**Objektart** sanierter Bestand



## Objektinformationen

Wohnungsnummer	25
Modernisierung	2006
Etage	3. Obergeschoss Mitte
MEA	35/1.000
Wohnungsgrösse	65,55 QM
Anzahl der Zimmer	2
Hausgeld	225,-- € mtl.
Nicht umlagefähige Kosten	ca. 67,83 € mtl.
Kaltmiete je QM/Wfl.	6,10 €
Kaltmiete gesamt	400,-- € mtl.
Hinweis	Eine Mieterhöhung wird gerade geprüft
Anteilige IHR der Wohnung zum 31.12.2022	4.258,57 €
Rücklagen gesamt Hausnummern 3 & 5	133.447,18 € zum Februar 2023

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>147.500 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.212,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	8.112,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	737,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>11.062,50 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>158.562,50 EUR</b>

\* 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

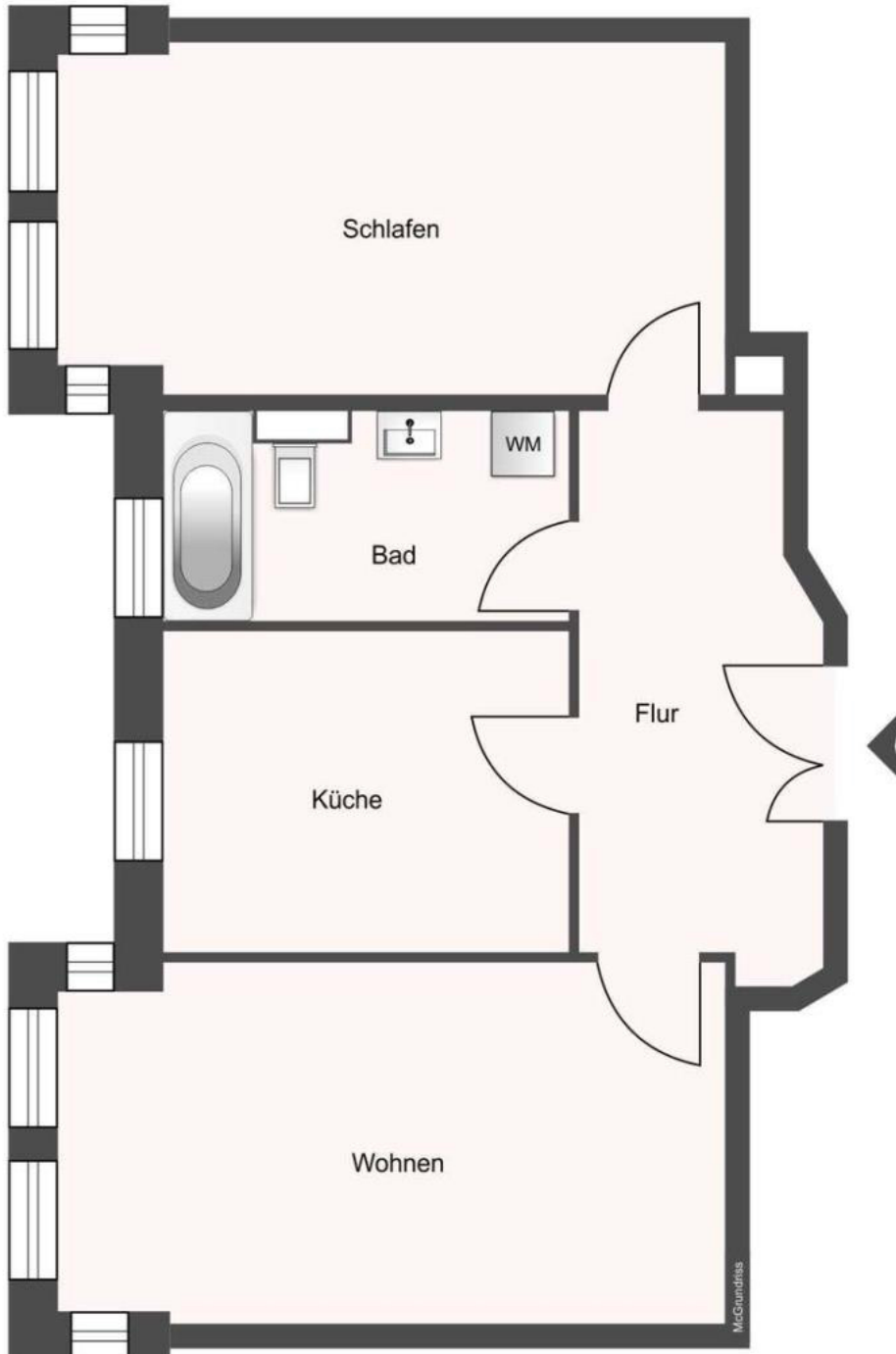




**IMMOBILIEN**

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







## 4. Risikoranking

In Lübke Kelbers Rendite-Risiko Ranking definieren wir das Marktrisiko als das inverse Ergebnis der Markt-Attraktivitäts-Analysen aus Kapitel 3.

Attraktivität und Risiko  
Leipzig, Darmstadt und  
Potsdam führen das Lübke  
Kelber Attraktivitätsranking an  
und sind die Märkte mit dem  
geringsten Investmentrisiko

Aus dem Gesamtscore lassen sich das Standortrisiko sowie die künftigen Potenziale für wohnwirtschaftliche Investments ableiten. Dabei gilt: je höher der Score desto geringer ist das jeweilige Standortrisiko. Aufgrund der den Marktbedingungen geschuldeten angepassten Gewichtungen, sowie der Einführung neuer Indikatoren ist das Rendite-Risiko Ranking 2023 nicht eins-zu-eins mit der Veröffentlichung des Vorjahres vergleichbar.

Der gebräuchlichen Bezeichnung aus der Finanzwirtschaft zur Bonitäts- bzw. Risikoklassifizierung von Unternehmen oder Ländern folgend, wurden die 111 Städte anhand ihrer Risikopunkte in die Gruppen A++, A+, A und A- eingeteilt.

Die Top Positionen haben in diesem Jahr die Städte Leipzig (+2 Plätze), Darmstadt (+2) und Potsdam (-2) inne. Unter den zehn besten Märkten befinden sich mit Frankfurt, München und Stuttgart drei Städte der „Top 7“. Berlin und Köln machen von den Top-Märkten mit 15 und 11 Plätzen den stärksten Sprung nach vorne.

Wie in den Vorjahren bleiben vor allem auch Märkte im Umkreis der großen Metropolen sehr stark: Potsdam, Darmstadt, Hanau und Fürth sind hier prominente Beispiele in der Top-10. Das untere Ende des Rankings blieb nahezu unverändert. Die geringsten Scores werden in Dessau-Roßlau, Gera, Frankfurt (Oder) und Wilhelmshaven erzielt.

A++ (> 0,85)			A+ (0,75-0,84)			A (0,61-0,74)			A- (< 0,61)		
Rang	Standort	Score	Rang	Standort	Score	Rang	Standort	Score	Rang	Standort	Score
1	Leipzig	1,00	29	Gütersloh	0,84	57	Neuss	0,74	91	Bremerhaven	0,60
2	Darmstadt	0,99	30	Wiesbaden	0,84	58	Fulda	0,74	92	Herne	0,60
3	Potsdam	0,99	31	Oldenburg	0,84	59	Solingen	0,73	93	Halle/Saale	0,59
4	Frankfurt am Main	0,98	32	Karlsruhe	0,83	60	Essen	0,73	94	Saarbrücken	0,58
5	Heilbronn	0,97	33	Lüneburg	0,83	61	Bremen	0,73	95	Duisburg	0,58
6	München	0,97	34	Kempten (Allgäu)	0,83	62	Koblenz	0,73	96	Brandenburg/Havel	0,58
7	Hanau	0,96	35	Gießen	0,83	63	Aschaffenburg	0,72	97	Oberhausen	0,58
8	Landshut	0,93	36	Freiburg i. Br.	0,82	64	Bielefeld	0,72	98	Salzgitter	0,57
9	Fürth	0,93	37	Rosenheim	0,82	65	Wuppertal	0,72	99	Hagen	0,56
10	Stuttgart	0,91	38	Regensburg	0,81	66	Flensburg	0,72	100	Göttingen	0,56
11	Ulm	0,90	39	Dresden	0,81	67	Passau	0,72	101	Magdeburg	0,56
12	Offenbach	0,90	40	Heidelberg	0,80	68	Marburg	0,71	102	Greifswald	0,56
13	Bonn	0,89	41	Osnabrück	0,79	69	Bamberg	0,71	103	Chemnitz	0,53
14	Tübingen	0,89	42	Mannheim	0,79	70	Mülheim an der Ruhr	0,71	104	Gelsenkirchen	0,53
15	Hamburg	0,88	43	Nürnberg	0,79	71	Dortmund	0,70	105	Cottbus	0,52
16	Köln	0,88	44	Braunschweig	0,79	72	Mönchengladbach	0,68	106	Schwerin	0,52
17	Augsburg	0,87	45	Konstanz	0,78	73	Würzburg	0,68	107	Recklinghausen	0,50
18	Ingolstadt	0,87	46	Bergisch Gladbach	0,78	74	Jena	0,68	108	Wilhelmshaven	0,45
19	Berlin	0,87	47	Kiel	0,77	75	Neumünster	0,67	109	Frankfurt (Oder)	0,41
20	Pforzheim	0,87	48	Landau in der Pfalz	0,76	76	Rostock	0,67	110	Gera	0,37
21	Ludwigsburg	0,86	49	Lübeck	0,76	77	Hildesheim	0,67	111	Dessau-Roßlau	0,23
22	Düsseldorf	0,86	50	Erfurt	0,76	78	Trier	0,67			
23	Hannover	0,86	51	Wolfsburg	0,76	79	Delmenhorst	0,67			
24	Ludwigshafen/Rhein	0,86	52	Leverkusen	0,76	80	Witten	0,67			
25	Münster	0,86	53	Aachen	0,76	81	Kaiserslautern	0,66			
26	Erlangen	0,86	54	Kassel	0,75	82	Bayreuth	0,64			
27	Reutlingen	0,85	55	Paderborn	0,75	83	Bochum	0,64			
28	Mainz	0,85	56	Worms	0,75	84	Krefeld	0,64			
						85	Moers	0,64			
						86	Weimar	0,63			
						87	Hamm	0,63			
						88	Bottrop	0,63			
						89	Remscheid	0,62			
						90	Siegen	0,61			



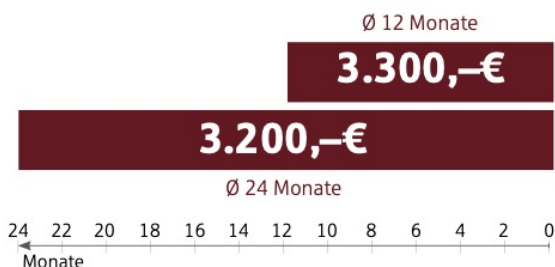
## WOHNMARKTANALYSE



### Kurzanalyse – Ergebnisse ... iib Immobilien-Richtwert

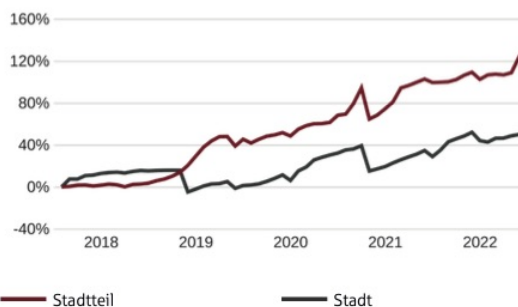
ID 1573451 / Etagenwohnung Baujahr 1912 / 04318 Leipzig / Beuchaer Straße 5 / Stichtag: 10.08.2023

#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER



In **Leipzig** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 3.300,- €/m<sup>2</sup>. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 2,46% gestiegen.

#### PREISTREND



Diese Grafik zeigt die historische Entwicklung der Immobilienpreise in **Leipzig Anger-Crottendorf**.

#### ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE

**21,0 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich bei marktangepassten Preisen in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 21,0 Wochen. bei marktangepassten Preisen.

#### iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

**2.800,-€/m<sup>2</sup>**

basierend auf dem gesetzlichen Normverfahren zum Stichtag berechneter, tagesaktueller und mit Angeboten marktangepasster Objektwert.

#### ANGEBOTSPREISE INSGESAMT

**2.600,-€/m<sup>2</sup>**



**3.100,-€/m<sup>2</sup>**

**ca. 2.800,- €/m<sup>2</sup>**

Etagenwohnung, Wohnfläche: 66 m<sup>2</sup>  
Dies entspricht einem Wert von 185.000,- €

**iib IMMOBILIEN-RICHTWERT**

**OFFENE FRAGEN?** | Mit welcher Abverkaufszeit ist zu rechnen? Mehr Infos erhalten Sie in der persönlichen Beratung Ihres Immobilien-Maklers.



# IMMOBILIEN

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



Immo Scout24

Für Suchende

Für Eigentümer

Inserieren ab 0 €

Anmelden

Beuchaer Str. 5, Leipzig

Zeige mir an:

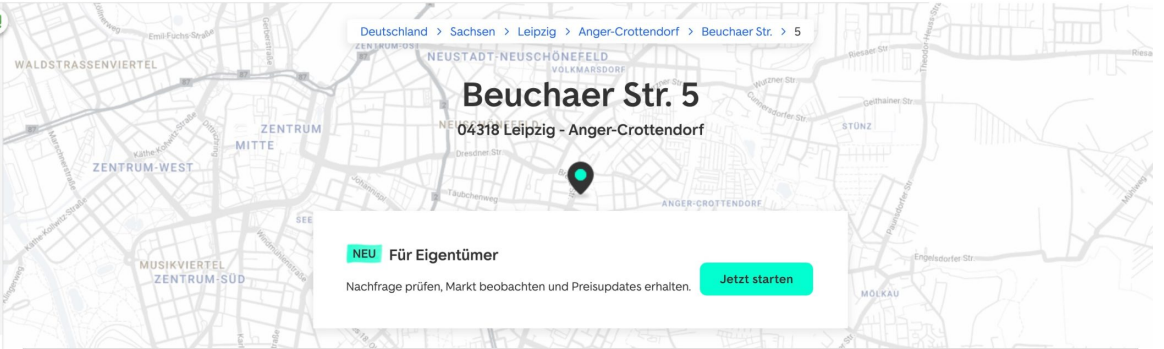
Kaufpreise  Mietpreise

für:

Wohnung  Haus

Ich bin Eigentümerin einer Immobilie:

Auswahl bestätigen



## Beuchaer Str. 5 04318 Leipzig - Anger-Crottendorf

NEU Für Eigentümer

Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.

Jetzt starten

Preis-Übersicht

Preisentwicklung

Marktwert-Rechner

Nachfrage-Check

Zeige mir an:

Kaufpreise

Mietpreise

für:  Wohnung

Haus

Ich bin Eigentümerin einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

### Mein Immobilienpreis

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

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Beuchaer Str. 5 und Umgebung.

Q2 2023

0 2.422 €/m<sup>2</sup>

zu Q2 2022

+ 26%

Beuchaer Straße, 04318 L. X

Zeige mir:

Wohnungspreise

Hauspreise

Wohnungsmieten

Hausmieten

Liste

Karte

Preisatlas

### Durchschnittlicher Immobilienpreis für Wohnungen in Anger-Crottendorf

0 2.295 €/m<sup>2</sup>

2.001 €/m<sup>2</sup>

niedrigster Preis/m<sup>2</sup>

4.031 €/m<sup>2</sup>

höchster Preis/m<sup>2</sup>

> Was ist meine Wunschimmobilie im Detail wert?

### Preisentwicklung

Anger-Crottendorf

Leipzig

0 2.321 €/m<sup>2</sup>

0 2.594 €/m<sup>2</sup>

Q1 2022

Q1 2022

+17,8%

zu Q1 2021

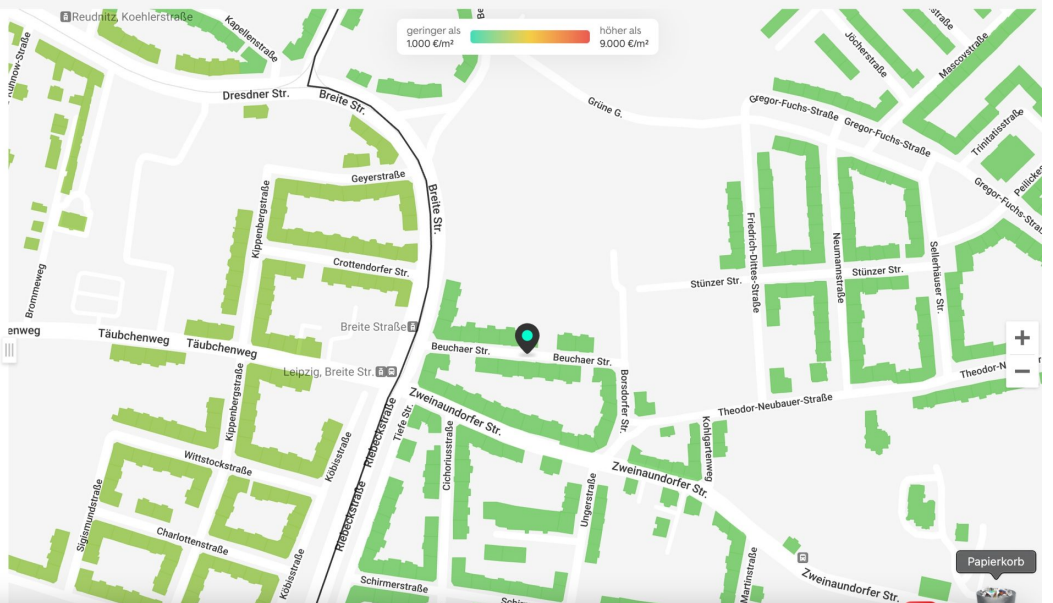
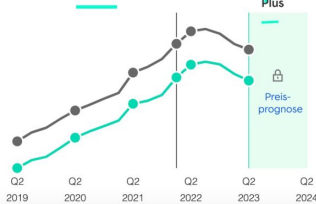
+18,2%

zu Q1 2021

1 Jahr

5 Jahre

Plus

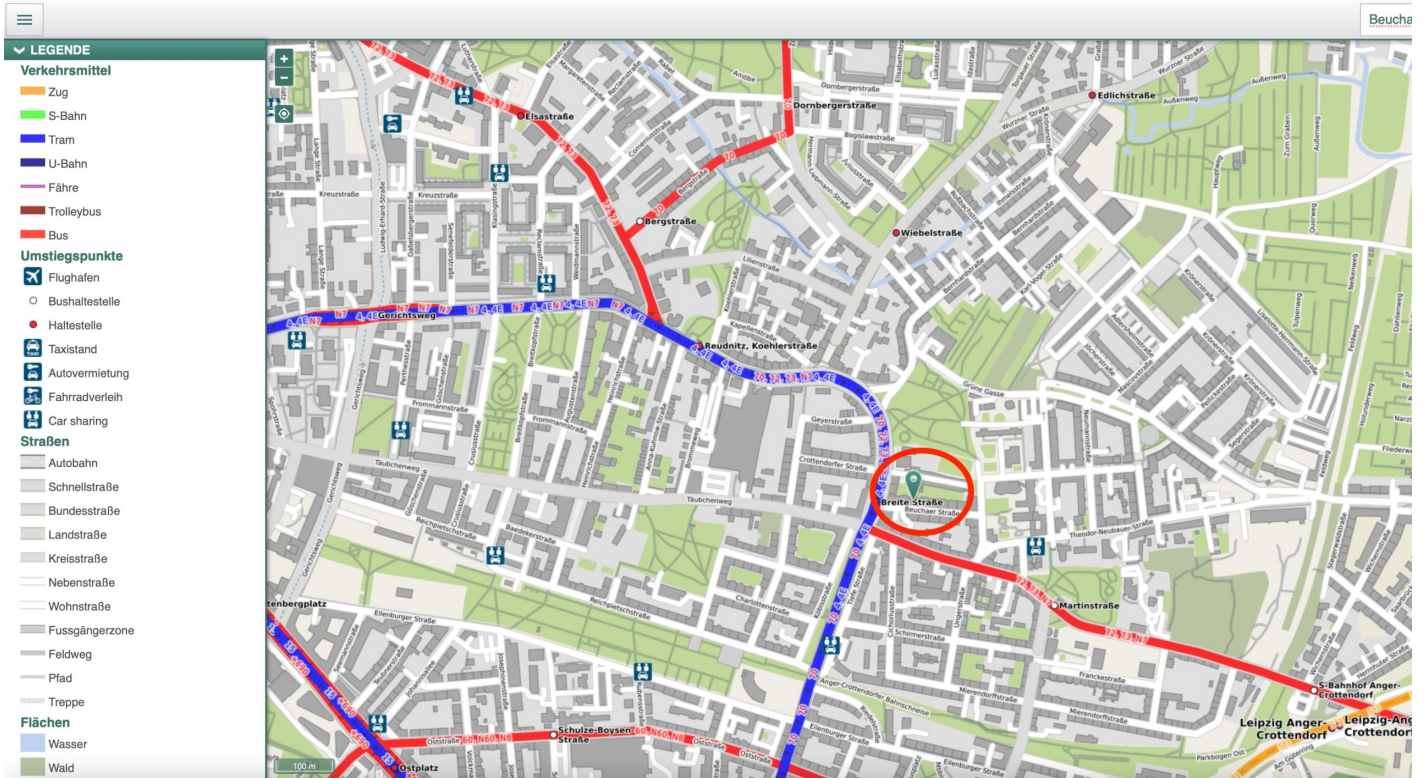






# IMMOBILIEN

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





## Beschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines um 1912 errichteten Mehrfamilienhaus, welches in der Denkmalschutzliste Leipzig benannt ist.

Hier wird besonders die Putzfassade, die Wandkacheln, der Stuck und der Terrazzo im Hauseingangsbereich sowie die bleiverglaste Treppenhausfenster einer baugeschichtlichen Bedeutung zugeordnet.

Aber auch die Ausmalungen, die Holzelemente im Treppenhaus und die Wohnungseingangstüren hat man bei der denkmalgerechten Sanierung- und Modernisierung im Jahre 2006 stilecht wieder hergestellt bzw. aufgearbeitet.

In 2021 hat man die rückwertige Fassade nebst Balkonen komplett überarbeitet.

Die Wohnung selbst ist klassisch geschnitten, d.h. alle Räume sind vom Flur aus zu begehen. Hier findet man die Symbiose zw. Moderne und dem Charme des Altbaus. Wohn- und Schlafzimmer besitzen Stuck und im Flur und Bad sind Deckenspots anzutreffen. Die Wohnräume und der Flur sind mit Laminatboden ausgestattet, im Bad und Küche sind Fliesen verlegt. Das Tageslichtbad ist neben der Badewanne mit einem Handtuchheizkörper und dem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Im Untergeschoss ist der Wohnung ein großes Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung ist seit 11/2020 vermietet. Sie wird durch 2 Personen bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten und ordentlichen Zustand.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt 4.800,00 Euro p.a. zzgl. Nebenkosten. Das aktuelle Hausgeld liegt bei 225,00 Euro inkl. Zuführung Instandhaltungsrücklage. Zum 31.12.2022 betrug der Anteil der Wohnung an der Instandhaltungsrücklage 4.258,57 Euro.

Das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand steht den großen und kleinen Bewohnern zur Verfügung.

Energieausweis: laut Gesetz nicht erforderlich da Kulturdenkmal ([https://de.m.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_Kulturdenkmale\\_in\\_Anger-Crottendorf](https://de.m.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Anger-Crottendorf))

Informationen zur Geschichte des Hauses: <https://www.architektur-blicklicht.de/artikel/touren/beuchaer-strasse-anger-crottendorf-leipzig-reformstil/>

## Zur Lage

Anger-Crottendorf ist ein lebendiges und interessantes Viertel, Schauplatz vielfältiger Entdeckungen und Entwicklungen im Osten Leipzigs.

Hier sind viele gründerzeitliche Häuserzeilen zu finden, welche sich in frischem Glanz präsentieren und Kennzeichen eines neuen, sich entwickelnden Leipziger Ostens sind. Studenten und Familien schätzen an Anger-Crottendorf die Nähe zur Innenstadt und zum Park. Überhaupt ist das Viertel



hauptsächlich ein Ort zum Wohnen, was man an den zahlreichen Kleingärten ablesen kann, die sich rund um das Flüsschen Rietzschke gruppieren. Doch ein Ausflug ins Grüne ist auch in einem etwas großzügigeren Format möglich: der Volkspark Stüntz liegt gleich um die Ecke und bietet ausreichend Platz zum Erholen und Entspannen, zum Spazieren gehen und Natur genießen.

Anger-Crottendorf bietet eine bunte Auswahl an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Bistros, die zum Mittags- oder Abendisch einladen.

Der Stadtteil kann im Norden über die Tramlinien 7 und 8 erreicht werden. Darüber hinaus besitzt er auch eine S-Bahn-Haltestelle. Zudem verkehren innerhalb des Viertels die Busse 72 und 73, die den Hauptbahnhof mit den sich östlich von Anger-Crottendorf gelegenen Stadtteilen Paunsdorf und Engelsdorf verbinden.

### **Analysen zum Kaufpreis und zur Miete**

Diese können Sie in meiner Cloud einsehen:

<https://www.dropbox.com/scl/fo/4210u3si1fubllkdu6f7p/h?rlkey=6jutwqc4hpltw22uwwwxxccza&dl=0>

### **Artikel über den Standort Leipzig**

Diese können Sie in meiner Cloud einsehen:

<https://www.dropbox.com/scl/fo/b6sa85ikw0enmg278kqjc/h?rlkey=0xg5vmepxvnrz2lssxpeyykj8&dl=0>



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11