IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Beuchaer Straße in Leipzig

Kaufpreis ab:
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

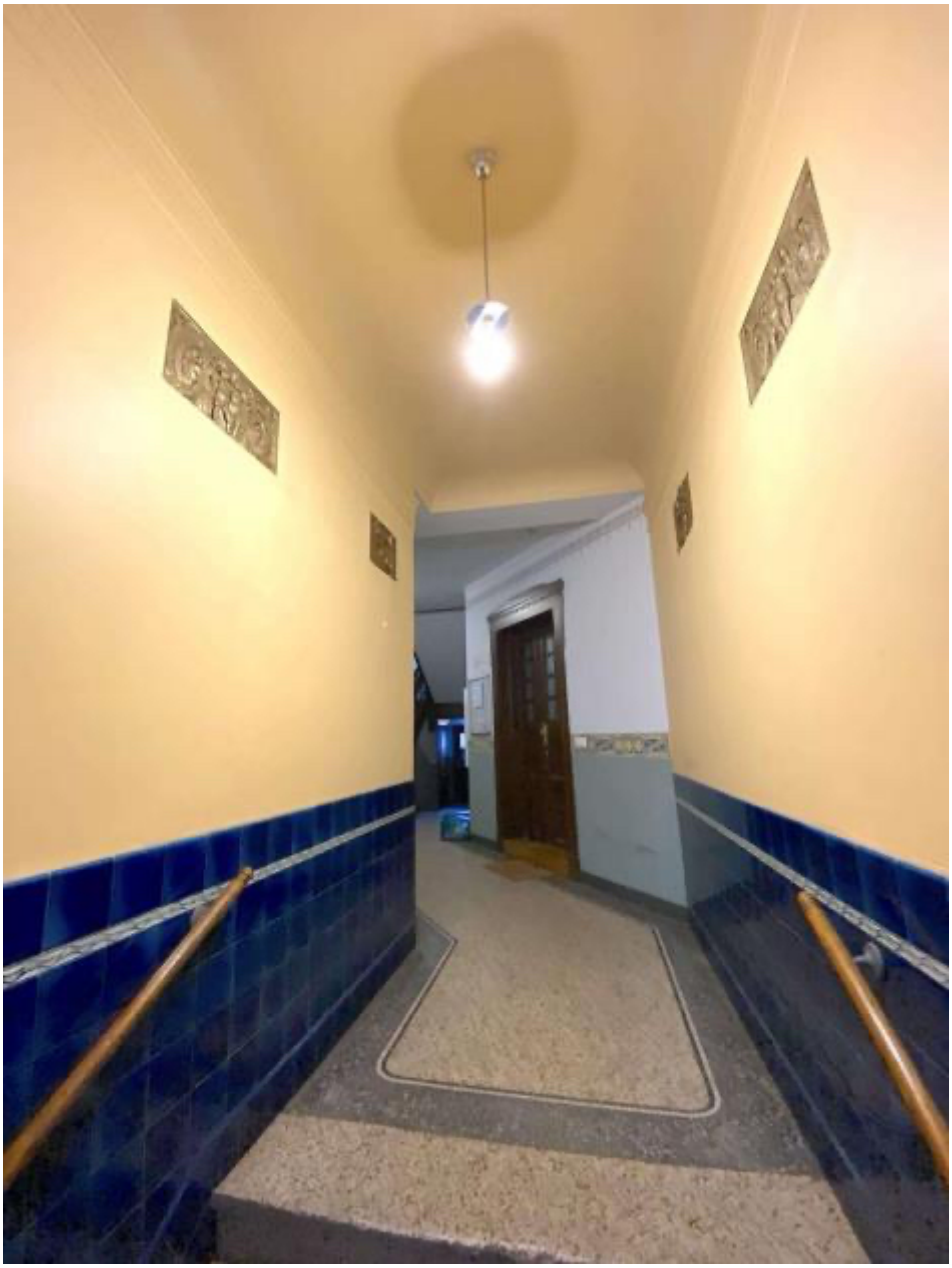


	Kaufpreis:		**147.500 EUR**
	Notarkosten:	1,50 %	2.212,50 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 %	8.112,50 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	737,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 %	**11.062,50 EUR**
Gesamtkosten:			**158.562,50 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.







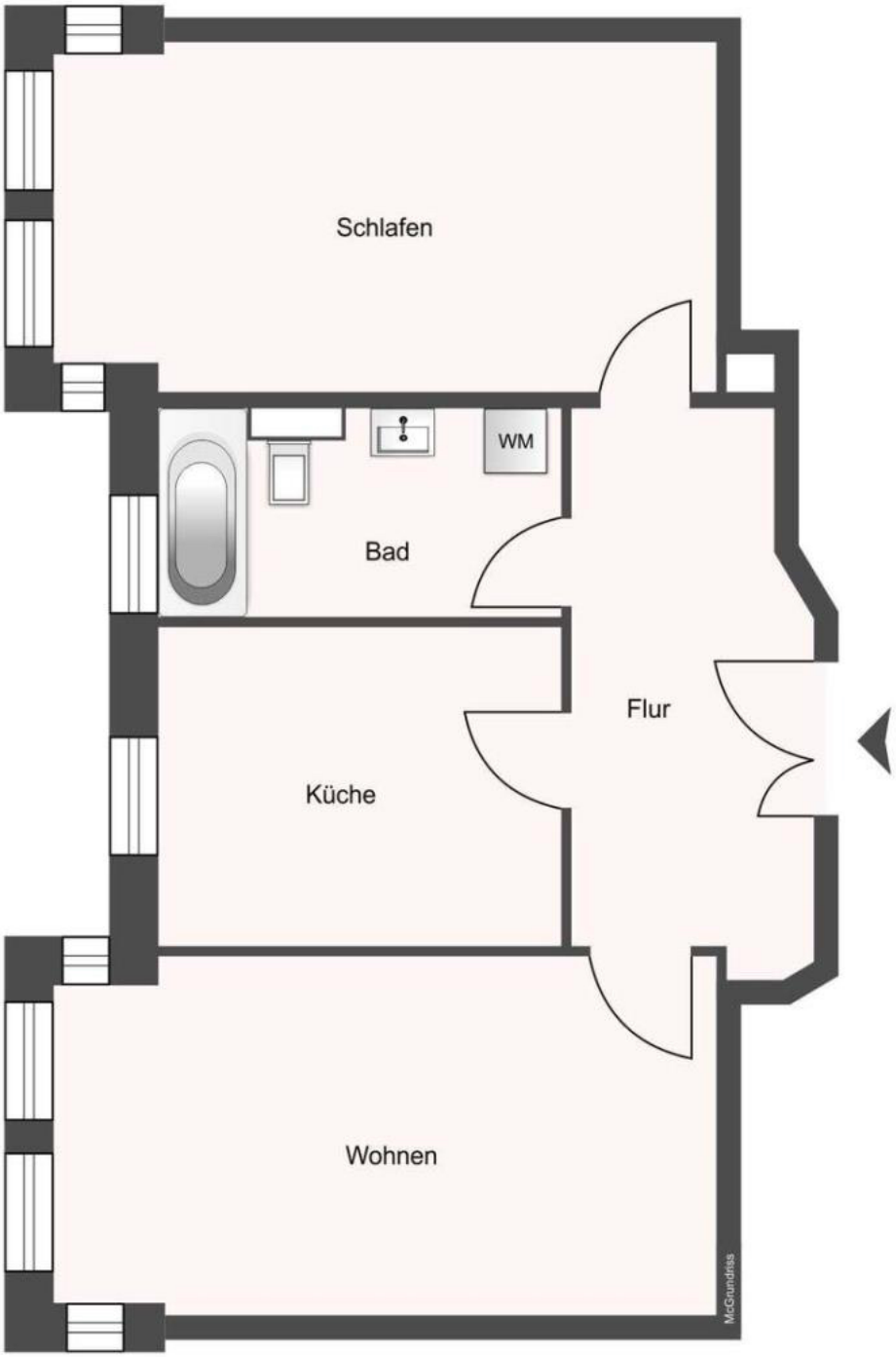











Schlafen
WM
Bad
Flur
Küche
Wohnen
McGrundriss

4. Risikoranking

Attraktivität und Risiko

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

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

Aus dem Gesamtscoring 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. Risikoqualifizierung von Unternehmen oder Ländern folgend, wurden die 111 Städte anhand ihrer Risikopunkte in die Gruppen A++, A+, A und A- eingeordnet.

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	058
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			

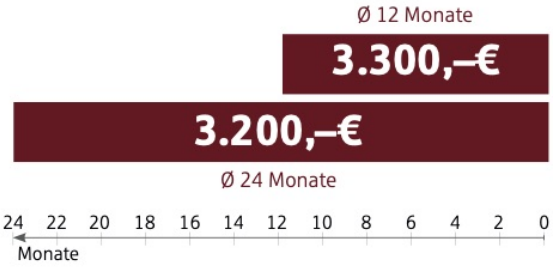
WOHNMARKTANALYSE

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Kurzanalyse – Ergebnisse
... iib Immobilien-Richtwert

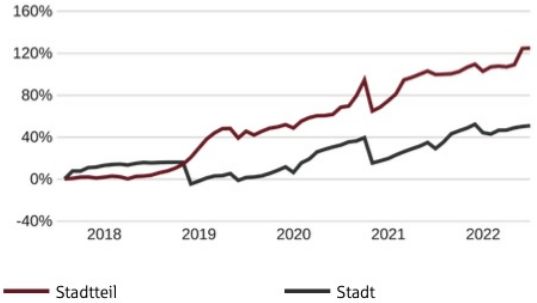
ID 1573451 / Etagenwohnung Baujahr 1912 / 04318 Leipzig / Beuchaer Straße 5 / Stichtag: 10.08.2023

ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER



In **Leipzig** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 3.300,– € / m². 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,–€/m²

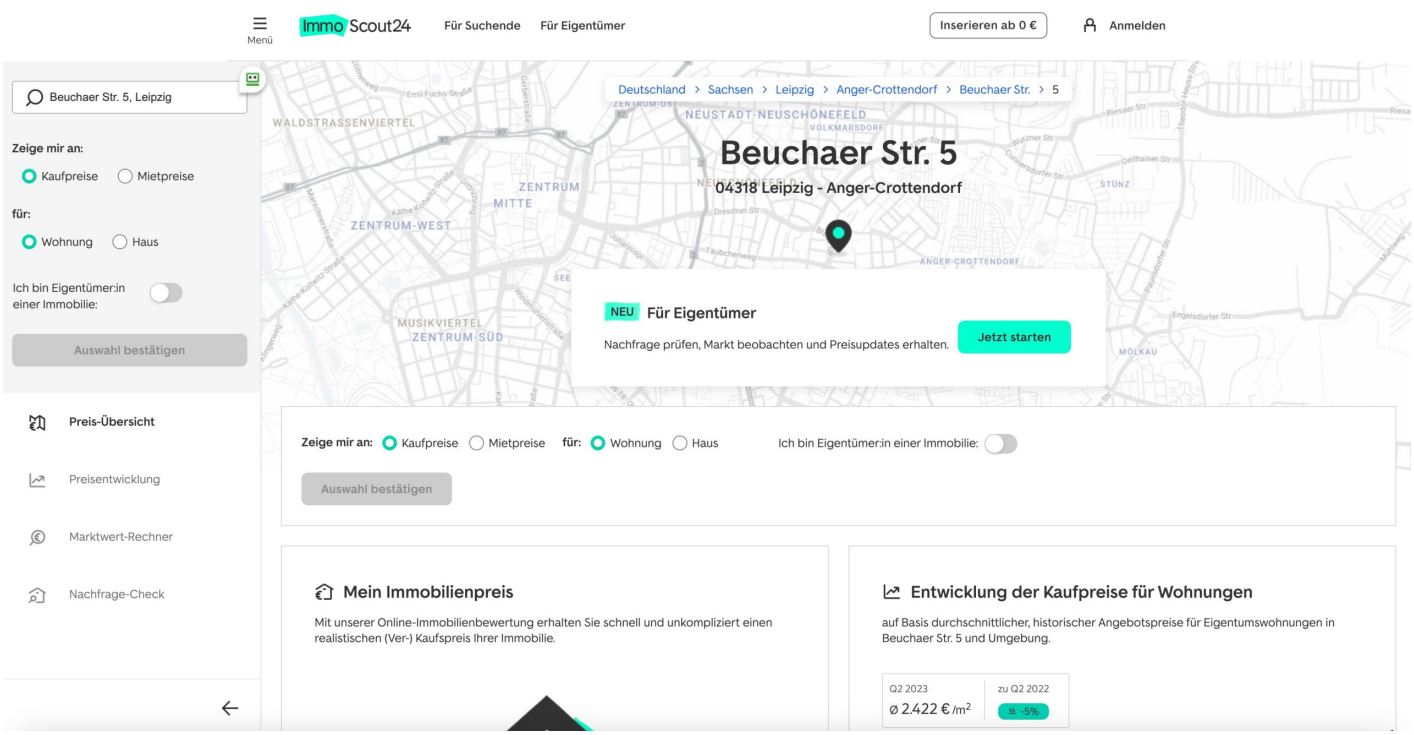
basierend auf dem gesetzlichen Normverfahren zum Stichtag berechneter, tagesaktueller und mit Angeboten marktangepasster Objektwert.

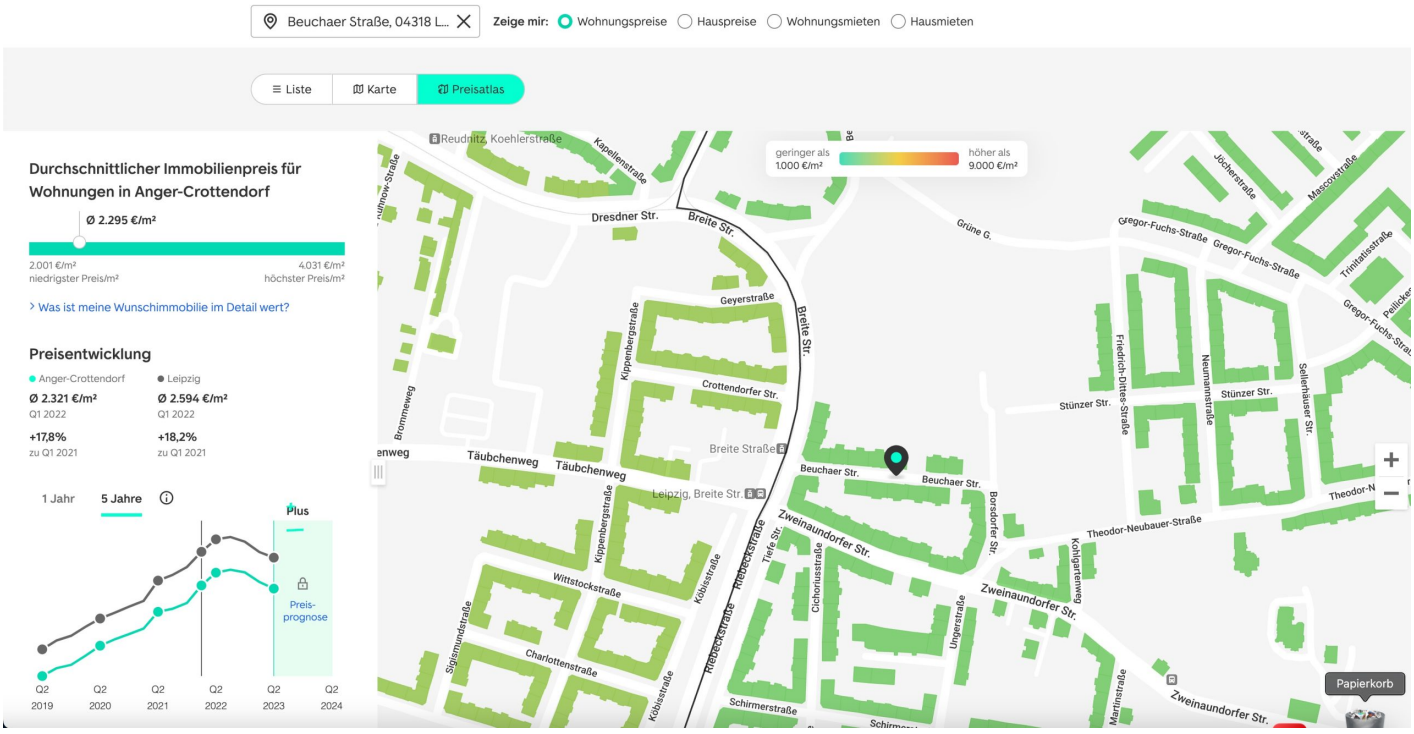
ANGEBOTSPREISE INSGESAMT

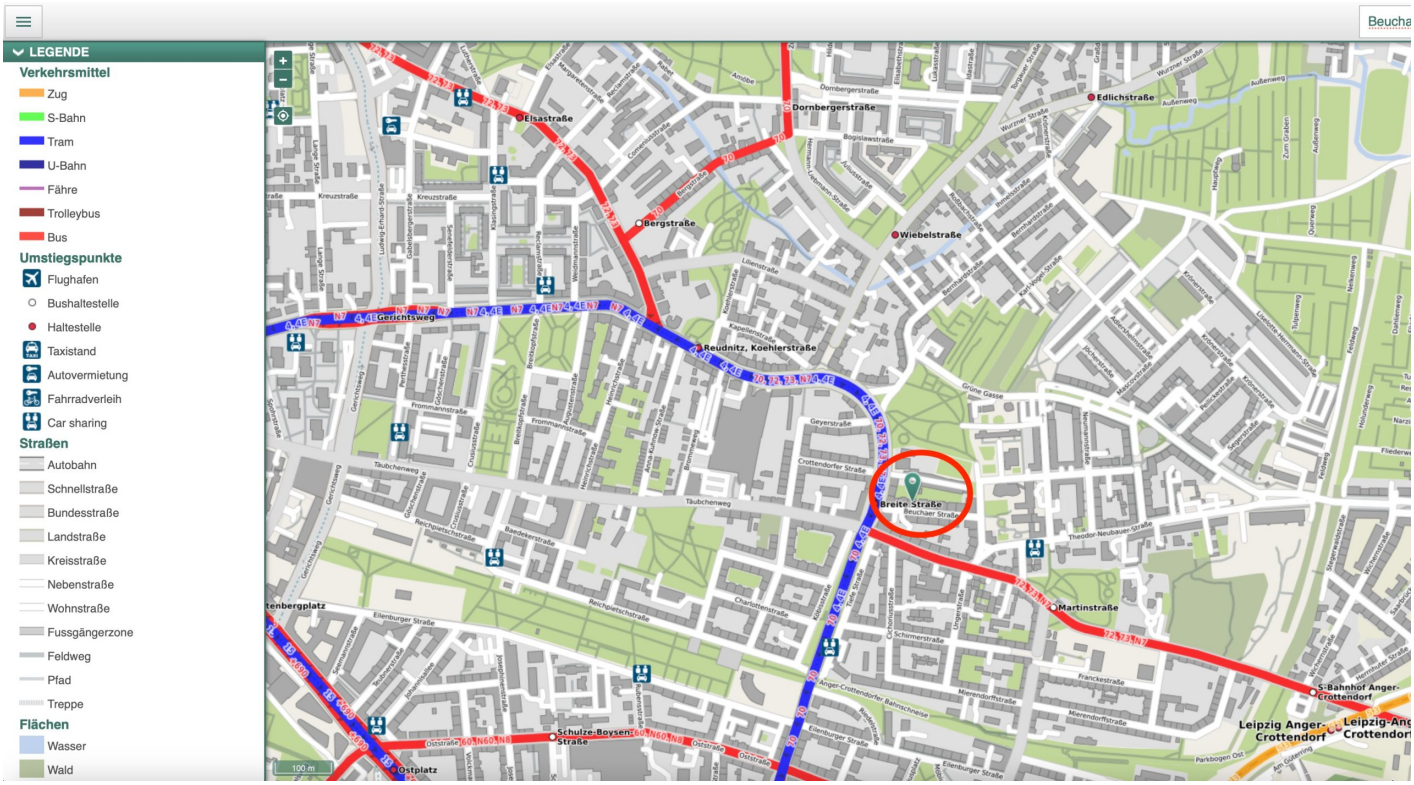
2.600,–€/m² — **3.100,–€/m²**

ca. 2.800,– €/m²
Etagenwohnung, Wohnfläche: 66 m²
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.


Menü
ImmoScout24
Für Suchende
Für Eigentümer
Inserieren ab 0 €
Anmelden
Beuchaer Str. 5, Leipzig
Zeige mir an:
Kaufpreise
Mietpreise
für:
Wohnung
Haus
Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:
Auswahl bestätigen
Preis-Übersicht
Preisentwicklung
Marktwert-Rechner
Nachfrage-Check
Deutschland > Sachsen > Leipzig > Anger-Crottendorf > Beuchaer Str. > 5
Beuchaer Str. 5
04318 Leipzig - Anger-Crottendorf
NEU Für Eigentümer
Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.
Jetzt starten
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
ø 2.422 € /m²
zu Q2 2022
-5%


Beuchaer Straße, 04318 L...
Zeige mir:
Wohnungspreise
Hauspreise
Wohnungsmieten
Hausmieten
Liste
Karte
Preisatlas
Durchschnittlicher Immobilienpreis für Wohnungen in Anger-Crottendorf
Ø 2.295 €/m²
2.001 €/m²
niedrigster Preis/m²
4.031 €/m²
höchster Preis/m²
Was ist meine Wunschimmobilie im Detail wert?
Preisentwicklung
Anger-Crottendorf
Ø 2.321 €/m²
Q1 2022
+17,8%
zu Q1 2021
Leipzig
Ø 2.594 €/m²
Q1 2022
+18,2%
zu Q1 2021
1 Jahr
5 Jahre
Plus
Preis-prognose
Q2 2019
Q2 2020
Q2 2021
Q2 2022
Q2 2023
Q2 2024
geringer als 1.000 €/m²
höher als 9.000 €/m²
Dresdner Str.
Breite Str.
Geyerstraße
Crottendorfer Str.
Breite Straße
Beuchaer Str.
Leipzig, Breite Str.
Täubchenweg
Zweinaundorfer Str.
Theodor-Neubauer-Straße
Stünzer Str.
Papierkorb


LEGENDE
Verkehrsmittel
Zug
S-Bahn
Tram
U-Bahn
Fähre
Trolleybus
Bus
Umstiegspunkte
Flughafen
Bushaltestelle
Haltestelle
Taxistand
Autovermietung
Fahrradverleih
Car sharing
Straßen
Autobahn
Schnellstraße
Bundesstraße
Landstraße
Kreisstraße
Nebenstraße
Wohnstraße
Fussgängerzone
Feldweg
Pfad
Treppe
Flächen
Wasser
Wald
Elsastraße
Bergstraße
Dornbergerstraße
Edlichstraße
Wiebelstraße
Reudnitz, Koehlerstraße
Gerichtsweg
Breite Straße
Martinstraße
Schulze-Boysen-Straße
Ostplatz
S-Bahnhof Anger-Crottendorf
Leipzig Anger-Crottendorf























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)

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 Stünz 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 Abendtisch 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 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11