



IMMOBILIEN

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



Credéstraße in Leipzig #2

Kaufpreis ab:
152.600 EUR

PLZ 04179

Baujahr 1910

Objektart Saniertes Bestandsobjekt



Objektinformationen

Kernsanierung	1998
Wohnungsnummer	8
Etage	2. Obergeschoss Mitte
Anzahl der Zimmer	2
Kaltmiete	314,76 €
Hausgeld	221,89 €
Restnutzungsdauergutachten	Vorabeeschätzung ca. 5,5% AfA auf den Gebäudeanteil
Besonderheiten	Eingetragendes Kulturdenkmal; Neue Gasheizung in 2024 verbaut incl. neuer Briefkastenanlage und Rückfassade & Balkone neu gestrichen; Mietsubvention i.H.v. 4.782,60 € auf 90 Monate gerechnet; nächste Mieterhöhung ab 01/2027 möglich.
Energiekennwert	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
	Kaufpreis:	152.600 EUR
	Notarkosten:	1,50 % 2.289,00 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 % 8.393,00 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 % 763,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 % 11.445,00 EUR
Gesamtkosten:		164.045,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





Beschreibung

Kapitalanlage in Leipzig – Sanierte Bestandswohnung in gefragter Lage von Lindenau

Standort Leipzig

Leipzig zählt seit Jahren zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Bevölkerungswachstum, eine junge Altersstruktur und eine starke wirtschaftliche Entwicklung sorgen für eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum. Für Kapitalanleger bietet der Standort ein solides Fundament für langfristigen Vermögensaufbau.

Mikrolage – Leipzig-Lindenau

Lindenau gehört zu den beliebtesten und lebendigsten Stadtteilen Leipzigs. Das Viertel steht für urbanes Leben, kreative Szene, gewachsene Infrastruktur und stabile Vermietbarkeit.

Kurze Wege in die Innenstadt, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Kultur, Gastronomie und Grünflächen machen die Lage besonders attraktiv für junge Berufstätige, Kreative und Studierende.

Das Objekt – Saniertes Bestandsgebäude unter Denkmalschutz

- Baujahr 1920
- Kernsanierung 1998
- 15 Wohneinheiten
- Neue Gasheizung 2024
- Professionelle WEG-Struktur mit neuer Verwaltung ab 2026

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und verbindet historischen Charakter mit einer soliden technischen Basis. Für Kapitalanleger ergeben sich dadurch interessante steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Die vermietete Wohnung

- 2 Obergeschoss Mitte



- ca. 52,66 m² Wohnfläche
- Zusätzliche Mietsubvention nach Kauf i.H.v. 4.782,60 € als Ausgleich zur aktuellen Marktmiete (kalkuliert auf 36 Monate = 2 Mieterhöhungen)

Investmentprofil

Dieses Investment ist steuerlich geprägt. Die reguläre Abschreibung beträgt 2,5 %. Mit einem Restnutzungsdauergutachten kann die AfA auf bis zu 5,5 % erhöht werden. Gerade für Anleger mit hohem Grenzsteuersatz entsteht hier ein spürbarer steuerlicher Hebel.

Das Objekt eignet sich für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont von 10 bis 20 Jahren, die auf Sachwerte setzen und steuerliche Effekte strategisch nutzen möchten.

Strategische Einordnung

Diese Wohnung ist kein kurzfristiges Renditeobjekt, sondern ein strukturiertes Sachwertinvestment in einem wachsenden Markt.

- Steueroptimierung durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten
- Langfristige Wertentwicklung in Leipzig
- Nachhaltige Vermietbarkeit im gefragten Stadtteil Lindenau

Wenn Sie prüfen möchten, wie sich dieses Objekt konkret in Ihre persönliche Vermögens- und Steuerstruktur integrieren lässt, nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf.

Ich erstelle Ihnen eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Basis Ihrer persönlichen Situation.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11