



**IMMOBILIEN**

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



## Credéstraße in Leipzig

Kaufpreis ab:  
**187.200 EUR**

PLZ 04179

Baujahr 1920

Objektart Saniertes Bestandsobjekt



## Objektinformationen

Denkmalschutz	Kulturdenkmal
Jahr der Kernsanierung	1997
Geschoss	1. Obergeschoss
Wohnfläche	61 QM
Mieterwartung	549 €/Monat
Besonderheiten	Neue Gasheizung in 2024 installiert; die Wohnung wird gerade komplett saniert incl. EBK und danach neu vermietet
Energiekennwert	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>187.200 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.808,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	10.296,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	936,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>14.040,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>201.240,00 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





**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

### 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 1997
- 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 Wohnung – Frisch saniert & neu vermietet

- 1.



## Obergeschoss

- ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aktuell in Sanierung
- Neue Einbauküche wird installiert
- Anschließende Neuvermietung zur kalkulierten Miete

Der Käufer übernimmt eine modernisierte Einheit mit klarer Vermietungsstrategie. Durch die laufende Sanierung und den Einbau einer neuen Küche wird das Vermietungsrisiko reduziert und eine attraktive Ausgangssituation geschaffen.

## Investmentprofil

**Kaufpreis:** 187.200 €

**Mietansatz:** 9 €/m<sup>2</sup>

**Bruttorendite:** ca. 3,5 %

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
-



Frisch sanierte Einheit mit neuer Küche

- 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 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11