



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



## Eythraer Strasse Leipzig

**Kaufpreis ab:**  
**165.000 EUR**

**PLZ** 04229

**Baujahr** 1930

**Objektart** Bestand

## Objektinformationen

<b>Umfangreiche Sanierung vom Haus und aller Wohnungen</b>	2007
<b>Etage</b>	Hochparterre
<b>Wohnungsgrösse</b>	62 QM
<b>Anzahl der Zimmer</b>	3
<b>Miete</b>	480,-- € kalt
<b>Hinweis</b>	Die Wohnung ist aktuell an Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet (2 Frauen und 2 Kinder).
<b>Energiekennwert</b>	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D

### Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis	Nebenkosten
	
<b>Kaufpreis:</b>	<b>165.000 EUR</b>
<b>Notarkosten:</b>	1,50 %
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,50 %
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>12.375,00 EUR</b>
	<b>177.375,00 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

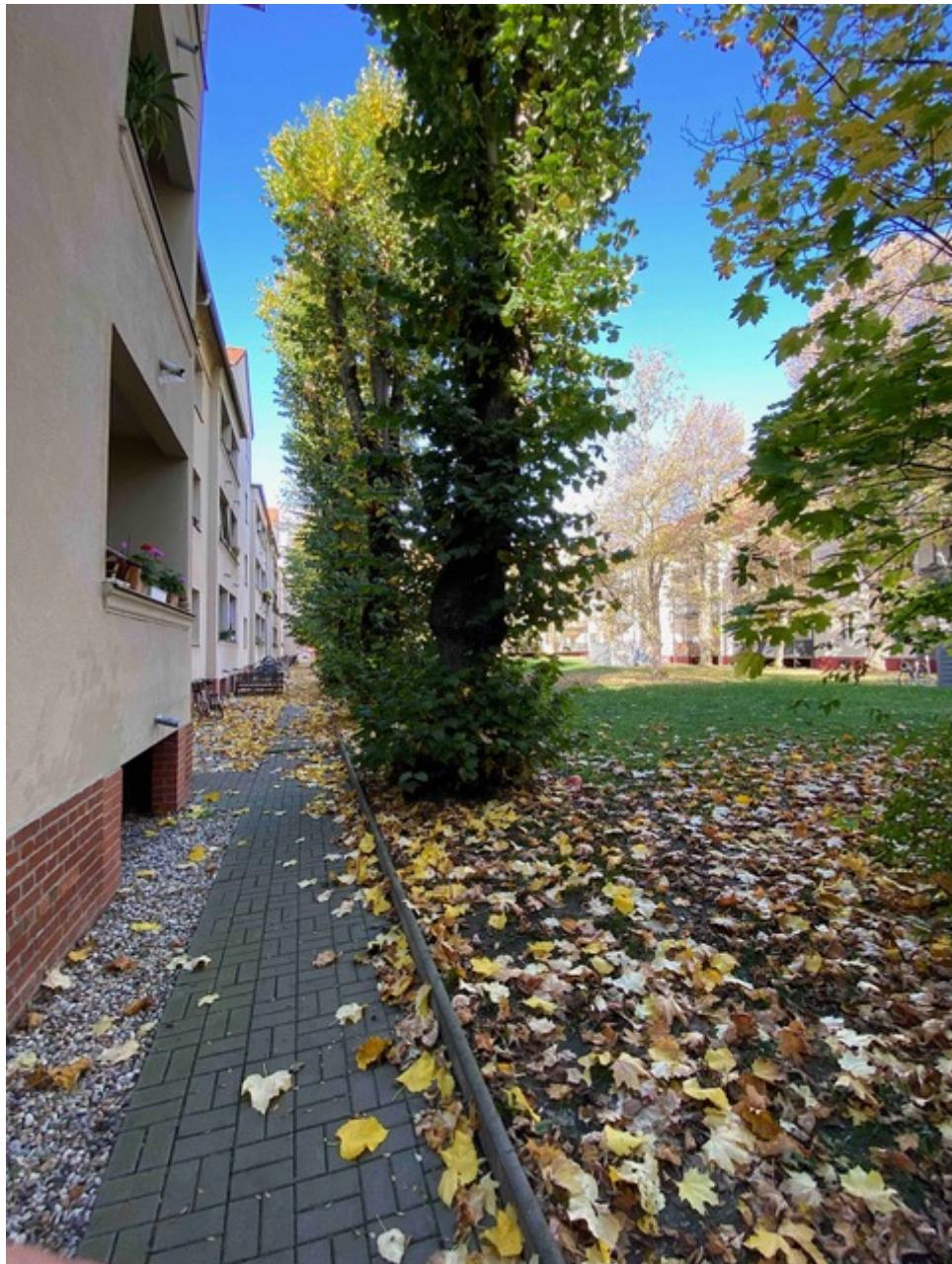




**IMMOBILIEN**

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





**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





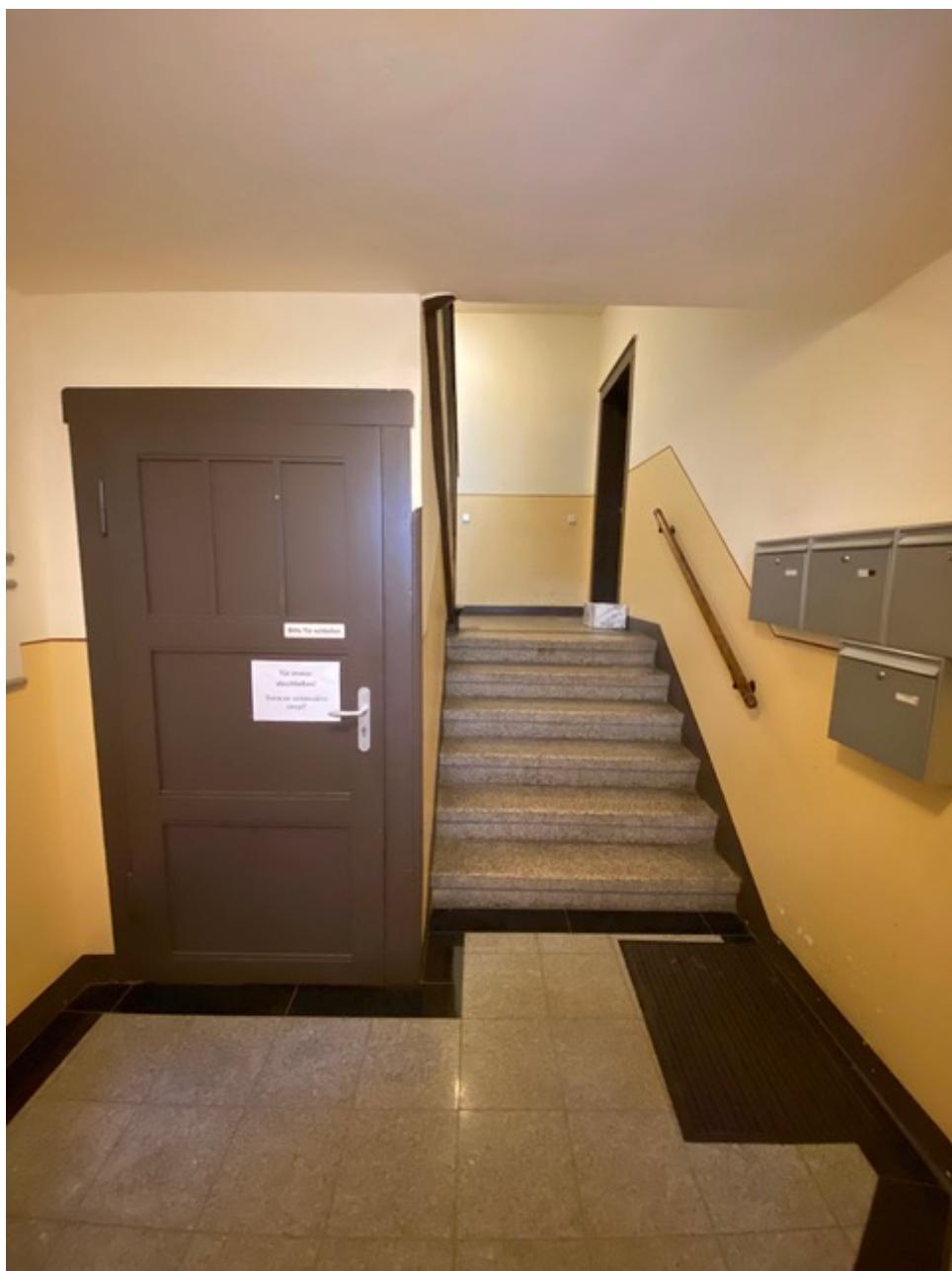
**IMMOBILIEN**

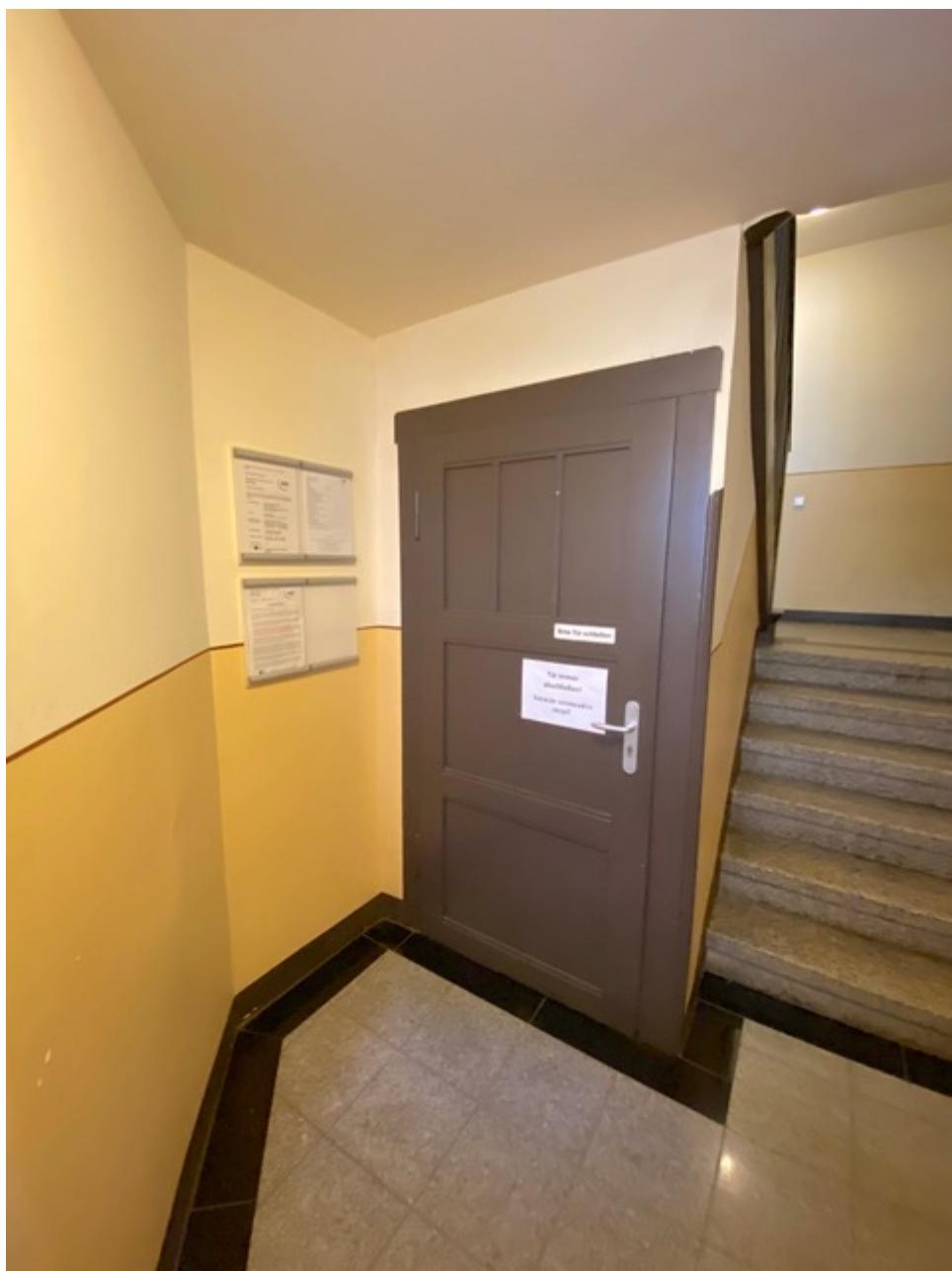
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG













**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

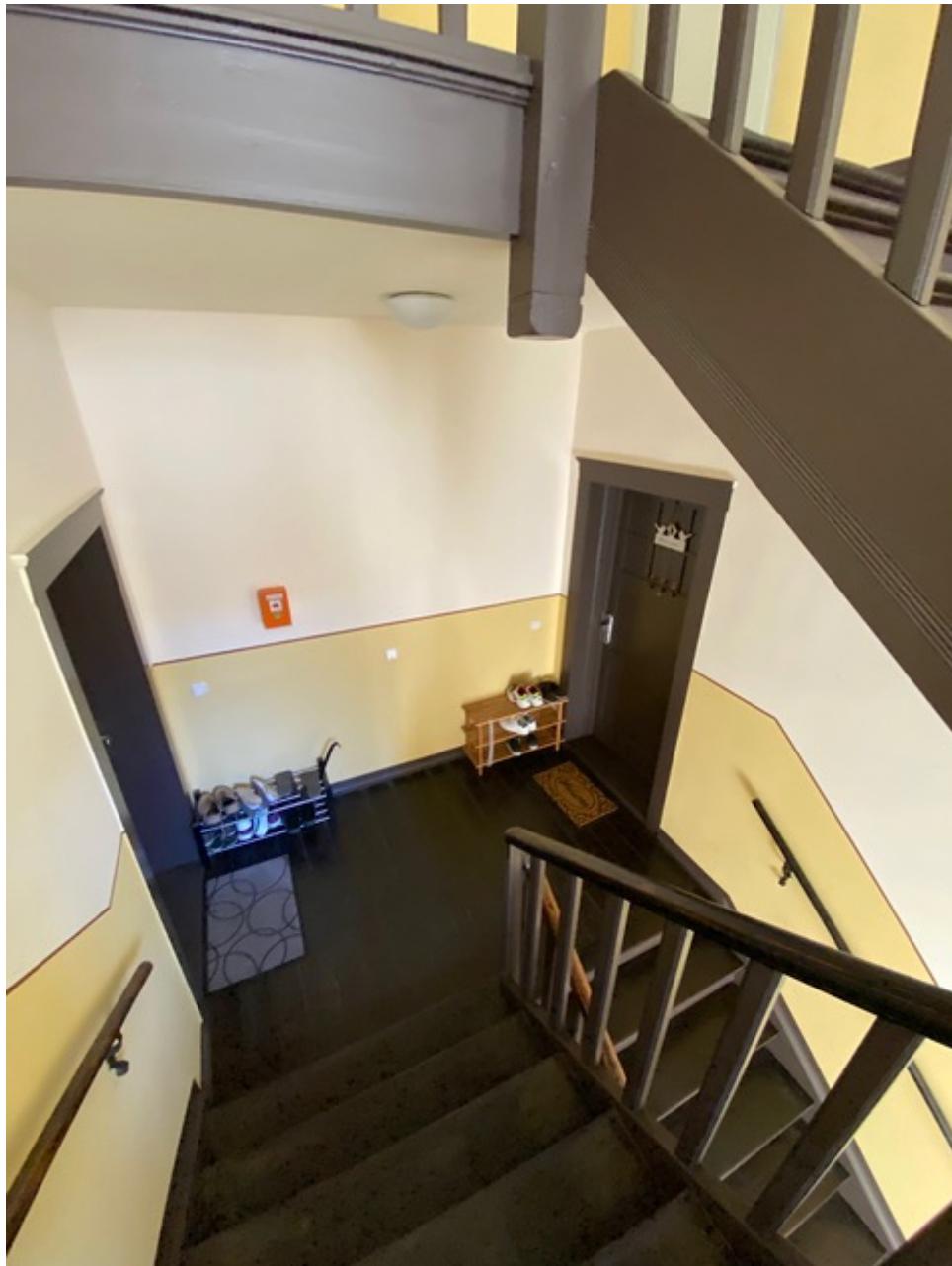


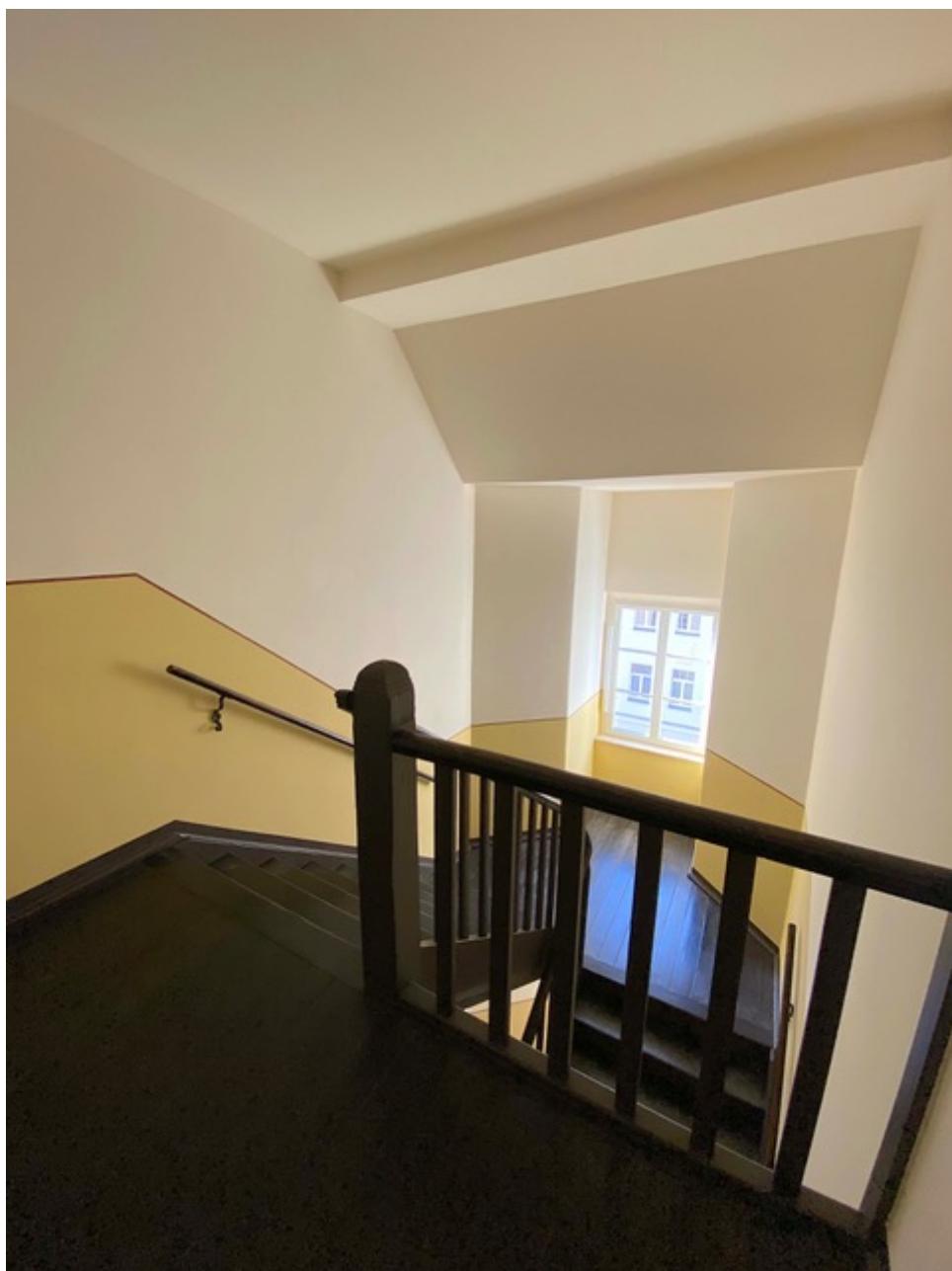


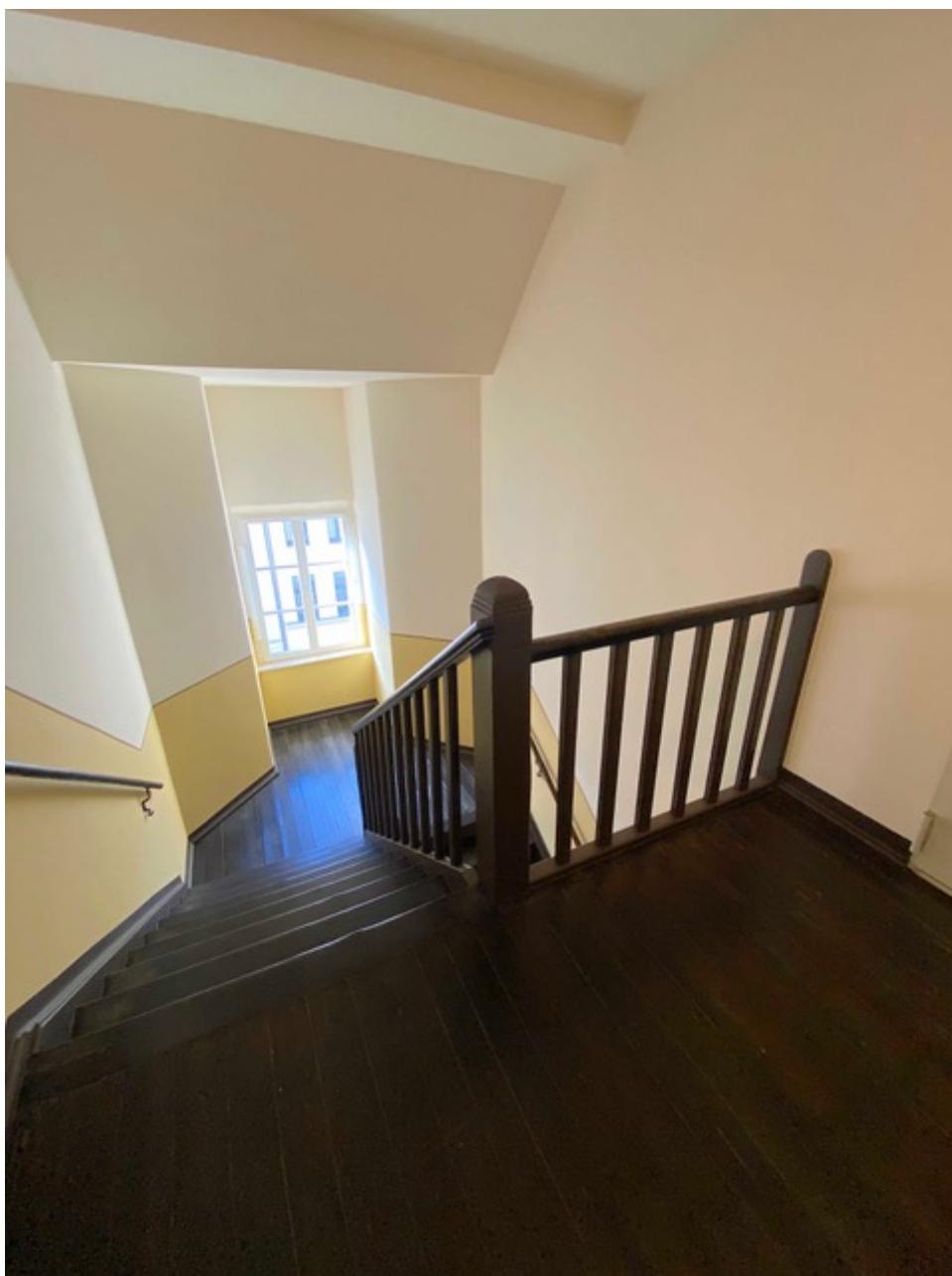
**IMMOBILIEN**

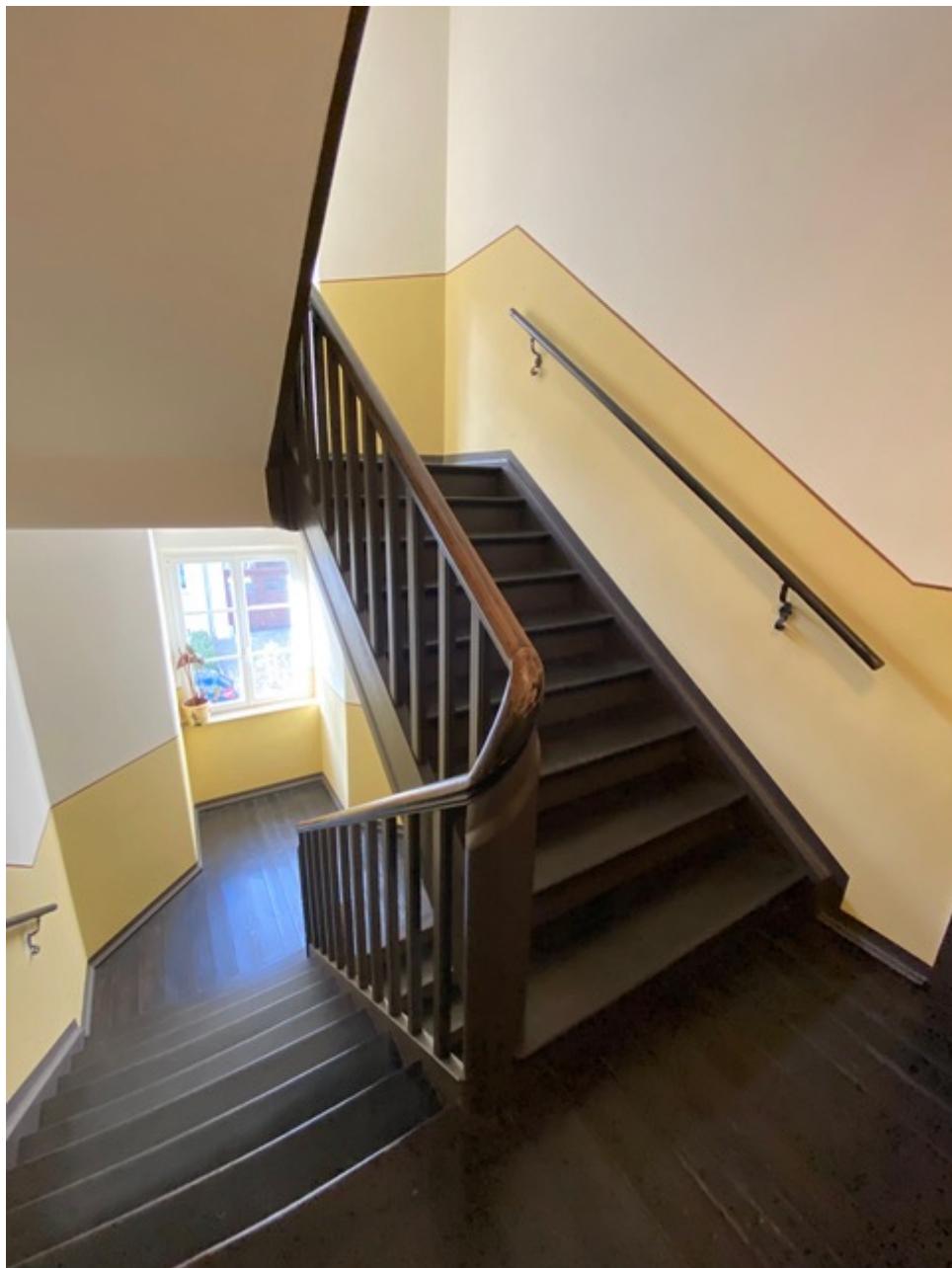
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

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

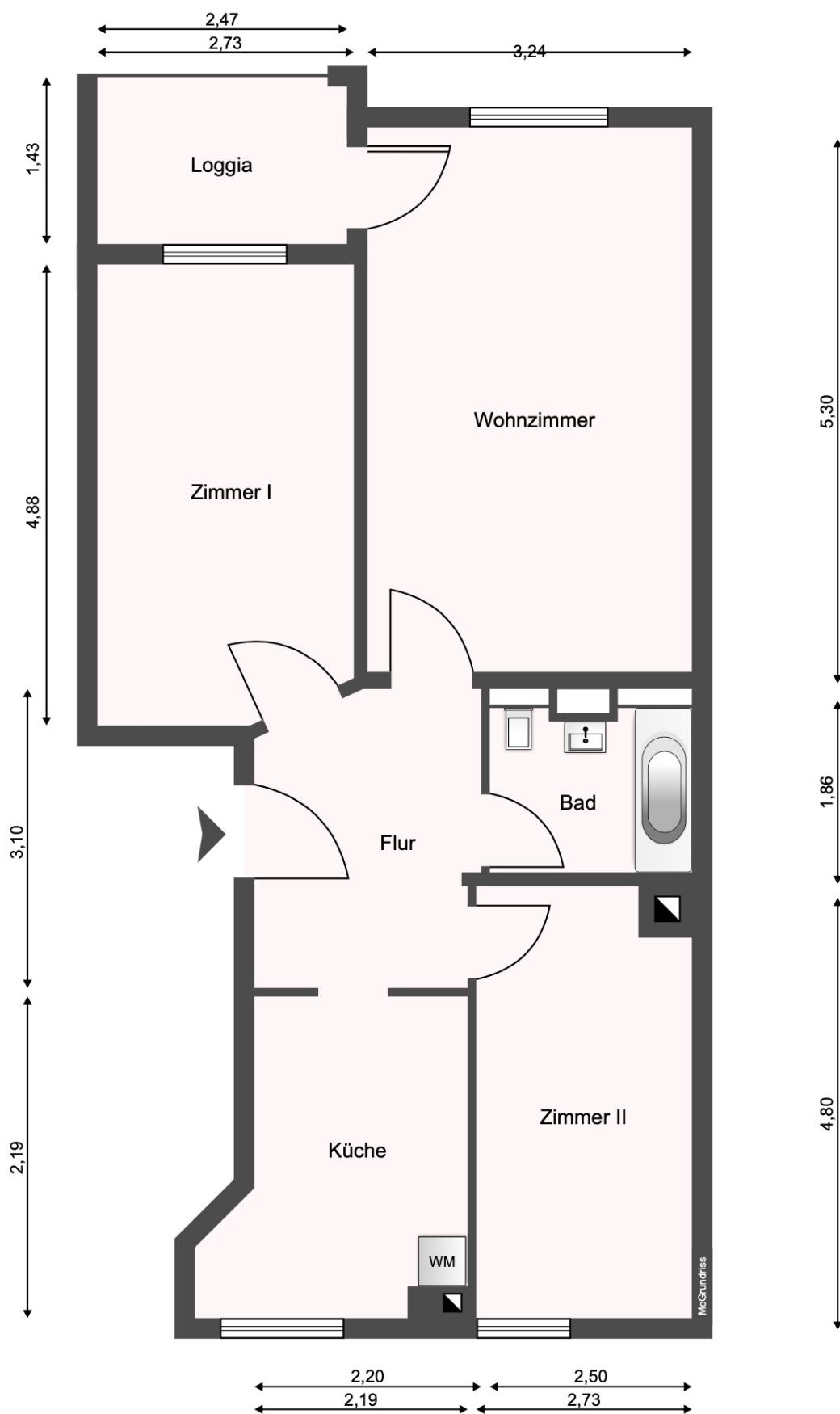
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

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



Eythraer Str., Leipzig

Zeige mir an:

Kaufpreise  Mietpreise

für:

Wohnung  Haus

Ich bin Eigentümer:

Auswahl bestätigen

04229 Leipzig - Kleinzschocher



**NEU Für Eigentümer**

Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.

Jetzt starten

Zeige mir an:  Kaufpreise  Mietpreise für:  Wohnung  Haus Ich bin Eigentümer:

Auswahl bestätigen

**Eigentümerbereich**

**Preis-Übersicht**

Immobilienangebote

Preisentwicklung

Marktwert-Rechner

Nachfrage-Check

**Mein Immobilienpreis**

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

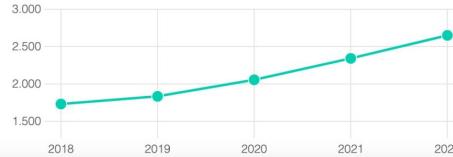


PLZ: 04229 Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>

**Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen**

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

Q4 2022	zu Q4 2021
Ø 2.663 € /m <sup>2</sup>	+9%



Jahr	Kaufpreis (Ø € /m <sup>2</sup> )
2018	1.600
2019	1.700
2020	2.000
2021	2.300
2022	2.600



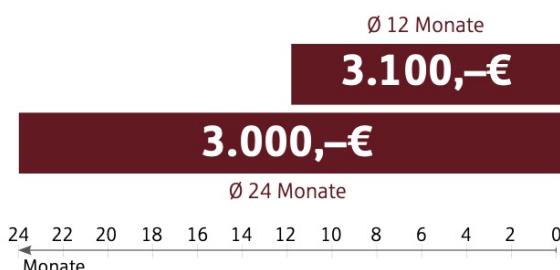
## WOHNMARKTANALYSE

### Kurzanalyse – Ergebnisse

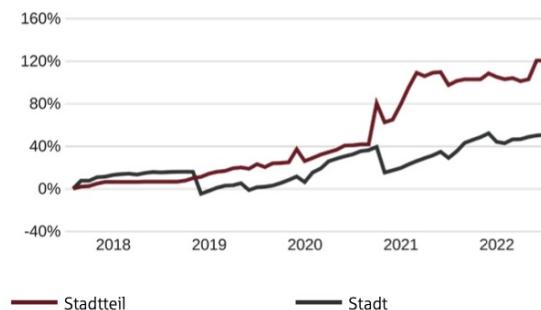
#### ... iib Immobilien-Richtwert

— ● — ID 1523000 / Erdgeschosswohnung Baujahr 1930 / 04229 Leipzig / Eythraer Straße 11 / Stichtag: 18.01.2023

#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER



#### PREISTREND



In **Leipzig Kleinzschocher** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 3.100,- € / m<sup>2</sup>. In den letzten 24 Monaten ist er durchschnittlich um 4,57% gestiegen.

Diese Grafik zeigt die historische Entwicklung der Immobilienpreise in **Leipzig Kleinzschocher**.

#### ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE

**11,9 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich bei marktangepassten Preisen in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 11,9 Wochen. bei marktangepassten Preisen.

#### iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

**2.600,-€/m<sup>2</sup>**

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

#### ANGEBOTSPREISE INSGESAMT



**ca. 2.600,- €/m<sup>2</sup>**

Erdgeschosswohnung, Wohnfläche: 62 m<sup>2</sup>  
Dies entspricht einem Wert von 164.000,- €

**iib IMMOBILIEN-RICHTWERT**

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

## Beschreibung

Das ruhig gelegene und liebevoll sanierte Wohnhaus befindet sich im Stadtteil Kleinzschocher. Alle Wohnungen sind top saniert und verfügen über eine gehobene Ausstattung. In der näheren Umgebung liegt das Naherholungsgebiet Cospudener See und der südliche Auenwald. Das Wohnhaus zeichnet sich unter anderem durch seine schöne Fassade aus. Die Wohnung ist sehr hell und freundlich und überzeugt durch die praktische Raumaufteilung.

### Auszug Denkmalschutzliste Wohnanlage Eythraer Strasse in Leipzig:

Putzfassade, siehe auch Schwartzestraße 21–31, Luckauer Straße 4–10, Hartmannsdorfer Straße 1–7, 1a, 2–8, Dokument sozialen Wohnungsbau unmittelbar nach dem 1. Weltkrieg, ortsteilgeschichtlich von Interesse, baugeschichtlich bedeutsame und den Straßenzug prägende Anlage preiswerten Wohnungsbaus.

Gemeinsam mit Häusern an Schwartzestraße und Planstraße VIII entstanden die Gebäude als anerkannte Kleinwohnungsbauten, im August 1919 wurden am Auftrag des in Dresden ansässigen Ingenieurs Richard Hippner Pläne von Architekt Gustav Skuhr aus Leipzig vorgelegt. Zwölf Monate später erfolgten Fertigstellung, Ingebrauchnahme und Verkauf an die Eisenbahner-Bau-Genossenschaft mbH Leipzig, die spätere Gemeinnützige Eisenbahner-Baugenossenschaft eGmbH Leipzig.

Glattplatzfassaden mit schlichter Gliederung der Hauseingänge und des ersten Treppenhausfensters sowie geschwungenem, mit Dreieckgiebel bekröntem Zwerchhaus. Nummer 13 und Schwartzestraße 31 jeweils als Eckbau in halboffener Bebauung mit schlichtem hofseitigem Zugang. Die Klappläden an den Fenstern der Obergeschosse zeigen den behutsamen Bezug zum Heimatstil, pro Etage jeweils zwei Wohnungen mit zwei Stuben nebst Kammer, Wohnküche, Bad, WC und Loggien zur Hofseite, die Waschküche wurde im Dachgeschoss untergebracht.

Sanierung in den Jahren 2009/2010, dabei Treppenhausausmalung weitgehend nach Befund.  
LfD/2010

Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling**  
Tel.: 089 / 37 91 07 11