



IMMOBILIEN

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



Gründerzeithaus Leipzig

Kaufpreis ab:
231.000 EUR

PLZ 04315

Baujahr 1900

Objektart Denkmal



Objektinformationen

Art	Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Geschossen
Anzahl der Einheiten	16 Einheiten, davon zwei Maisonette-Wohnungen im DG
Wohnungsgrößen	46,82 bis 74,73 QM
Wohnungsarten	2 bis 3 Zimmer
Sanierung/Modernisierung	2020/2021/2022
Abschreibungsgrundlage	§7i EStG
Sanierungsanteil	ca. 66% vom Kaufpreis
KfW-Förderprogramm	151 Denkmal incl. Tilgungszuschuss über max. 30.000 €
Kaufpreise ohne Käuferprovision	231.000 € bis 364.000 €
Besonderheiten	Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, Keramikfliesen in den Bädern, Küchen mit Parkett- oder Fliesenböden, moderne Elektrotechnik, Fussbodenheizungen in allen Wohnungen, Holzfenster mit Isolierverglasung, Aufzugsanlage vom EG bis ins DG, alle Wohnungen mit Balkonen, Loggien oder Terrassen, rückwärtige Fassade mit Wärmedämmverbund-System, Runderneuerte Schal- und Wärmehaut und Dacheindeckung,

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
 Kaufpreis:		231.000 EUR
 Maklerprovision (brutto):	3,57 %	8.246,70 EUR
 Notarkosten:	1,00 %	2.310,00 EUR
 Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.085,00 EUR
 Grundbucheintrag:	0,50 %	1.155,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	19.796,70 EUR
Gesamtkosten:		250.796,70 EUR



IMMOBILIEN

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

* 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





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





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

Denkmalobjekt in der Stadt Leipzig im östlichen Stadtteil Volkmarsdorf

Das Objekt ist ein Einzeldenkmal der Jahrhundertwende. Es handelt sich um ein Reihnhaus und schließt an beiden Giebelseiten an die Reihenbebauung einer ruhigen Anliegerstraße an.

Lage Stadtteil Volkmarsdorf

Unser Objekt ist ein Einzeldenkmal der Jahrhundertwende, es ist in der Denkmalliste der Stadt Leipzig als Kulturdenkmal erfasst. Es handelt sich um ein Reihnhaus und schließt an beiden Giebelseiten an die Reihenbebauung einer ruhigen Anliegerstraße an. Die beiden anliegenden Häuser sind bereits saniert und voll vermietet.

Die gelbe Klinker-Fassade unseres Gebäudes, welches um 1900 errichtet wurde, ist sparsam, aber über den Fenstern und unter dem Dach mit floralen Elementen detailreich verziert. Holzpaneele und Stuckelemente befinden sich im Eingangsbereich. Die Fassadengliederung wird weitestgehend in Original belassen, das heißt künstlerisch, baugeschichtlich und städtebaulich erhalten.

Nach der Sanierung werden insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen, die den Bedürfnissen des modernen Wohnens angepasst werden. Zudem werden dem Wohnensemble zur Wertsteigerung eine Balkonanlage und Loggien hinzugefügt. Der hofseitige Garten wird gärtnerisch gestaltet. Zudem wird die Anlage Fahrradstellplätze sowie eine eigene Aufzugsanlage erhalten.

Mit Sachverstand und Fingerspitzengefühl wird so aus einer verblassten Immobilie ein schmuckvolles Investment. In enger Zusammenarbeit mit erfahrenen Handwerkern und Projektentwicklern entsteht eine Immobilie, welche den Glanz der Gründerzeit wieder aufleben lässt und dem neuesten bautechnischen Standard entspricht. Besonderes Augenmerk wird auf die denkmalgerechte Sanierung des Kulturdenkmals im Sinne des § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes gelegt.

Der Leipziger Osten

Unser Objekt befindet sich im ruhigen Stadtteil Volkmarsdorf im Leipziger Osten, nahe der Innenstadt. So ist beispielsweise der Hauptbahnhof nur etwa zwei Kilometer entfernt. Innerhalb von fünf Minuten erreicht man außerdem die B2. Von hier können zügig die Autobahnen A9 und A14 und auch der Flughafen Leipzig-Halle angefahren werden.

Der überschaubare Stadtteil Volkmarsdorf grenzt im Norden an Schönefeld, im Osten an Sellerhausen, im Süden an Anger-Crottendorf und im Westen an Neuschönefeld sowie an Neustadt. „Im Osten geht die Sonne auf“ – ist der Wahlspruch des Leipziger Ostens, der sich zeitnah zu einem konkurrenzfähigen Stadtteil entwickeln wird.

Mit dem höchsten relativen Wachstum in Leipzig von 8,6 Prozent im Jahr 2014 lässt Volkmarsdorf die anderen Stadtteile hinter sich. Wer hier wohnt, kann Leipzig mitgestalten und



die typische Leipziger Kultur und bunte Vielfalt erleben. Der rasante Aufstieg von Volkmarisdorf und den angrenzenden Stadtteilen ist begründet in der strategischen Neuorientierung der Stadt Leipzig. Diese Quartiere bilden eines der Schwerpunkte im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020.

Demnach werden kommunale und private Akteure besonders gefördert, um die Zukunfts- und Konkurrenzfähigkeit Volkmarisdorfs weiter zu entwickeln. Der Stadtteil Volkmarisdorf ist kulturelles Zentrum des Leipziger Ostens. Parks und grüne Naherholungsflächen, vielseitige Cafés und Restaurants, innovative Ladengeschäfte und ausreichende Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso charakteristisch wie die architektonische Mischung aus gründerzeitlichem Wohnflair, Genossenschaftswohnungen und Neubauten.

Außerdem ist das Viertel gut an das städtische Bus- und Bahnnetz angebunden. Drei wichtige Linien erreicht man problemlos zu Fuß. Auch Schulen und Kitas sind ausreichend in der näheren Umgebung vorhanden. Parks und Grünanlagen gibt es im weitläufigen Umfeld, wie z. B. der Stadtpark „Rabet“ oder der als Kulturdenkmal ausgewiesene Mariannenpark, welcher als einer der wenigen unverfälschten Volksparkanlagen Deutschlands gilt.

Die Stadt Leipzig

16.000 neue Einwohner im Vergleich zu dem Jahr zuvor – ein Trend in Leipzig, der nun bereits seit vier Jahren konstant nach oben zeigt. Niedrige Lebenshaltungskosten und eine lebendige Kulturszene ziehen vor allem junge Menschen an. Vorbei scheint es mit der Nachwendedepression zu sein.

Seit dem Tiefstand 1998 (437.101 Einwohner) geht es wieder stetig bergauf. So leben mittlerweile über 600.000 Einwohner in der Heldenstadt. Wenn die ersten Sonnenstrahlen auf die Dächer der historischen Stadt leuchten und die Knospen sprießen, kann dieses Leben auch wahrgenommen werden. Die unzähligen Parks werden bevölkert, in Freisitzen lässt man es sich wieder gut gehen und das beliebteste Verkehrsmittel der Leipziger – das Fahrrad – wird wieder aus dem Keller geholt.

Leipzig kann auch im Bereich der Hochkultur auf eine lange und erstklassige Tradition zurückblicken. Der Thomanerchor mit seinem berühmtesten Kantor Johann Sebastian Bach, das Gewandhausorchester, der „Neuen Leipziger Schule“ und großen wie auch kleinen Theatern stehen für Qualität und Inspiration. Daneben hat sich eine „Kultur der Selbstentfaltung“ entwickelt, die es vor allem für junge Menschen interessant macht, nach Leipzig zu kommen.

Neben dem kulturellen Aspekt, der diese Stadt so lebenswert erscheinen lässt, ist es vor allem der Auwald mit seinem naturnahen Charakter, der entschleunigt und den Leipziger zur Ruhe finden lässt.

Fertigstellung / Wohnungsübergabe

Das Objekt wurde im Mai 2023 fertiggestellt und zum 01.06.2023 vermietet. Die Bilder von der Wohnungsübergabe vom 26.05.2023 finden Sie in der Galerie.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11