





# Hans-Oster-Straße Leipzig

Kaufpreis ab: 251.500 EUR



**PLZ** 04157

Baujahr 1930

Objektart Bestand



## **Objektinformationen**

Stadtteil Gohlis

Sanierung 2009

Etage 4. OG links

Anzahl der Zimmer 3

Wohnungsgrösse 85,45 QM

Kaltmiete je QM/Wfl. 6,50 €

Kaltmiete pro Monat 555,50 € (letzte Mieterhöhung in 2015)

Besonderheit Balkon und Dachboden mit Treppe in der

Wohnung

Durchschnittspreis It. Immobilienscout24 3.077,-- € je QM/Wfl. = 262.929 €

Energiekennwert 120,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse D

#### **Gesamte Anschaffungskosten:**

Gesamtkosten:		265.332,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	13.832,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.257,50 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.802,50 EUR
Notarkosten:	1,50 %	3.772,50 EUR
Kaufpreis:		251.500 EUR
Kaufpreis		Nebenkosten

<sup>\*</sup> Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.







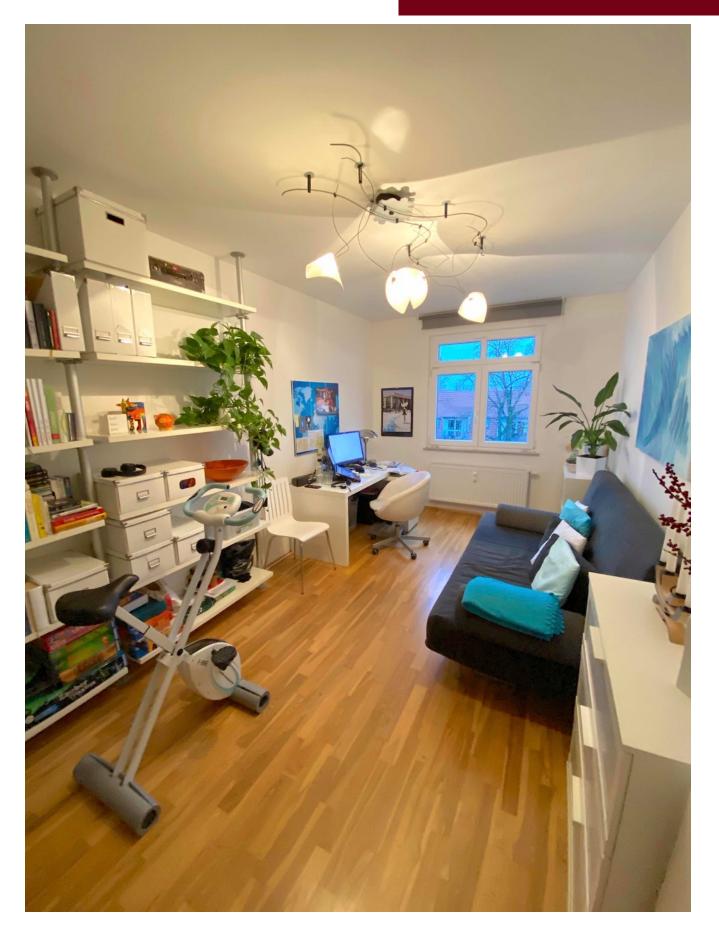




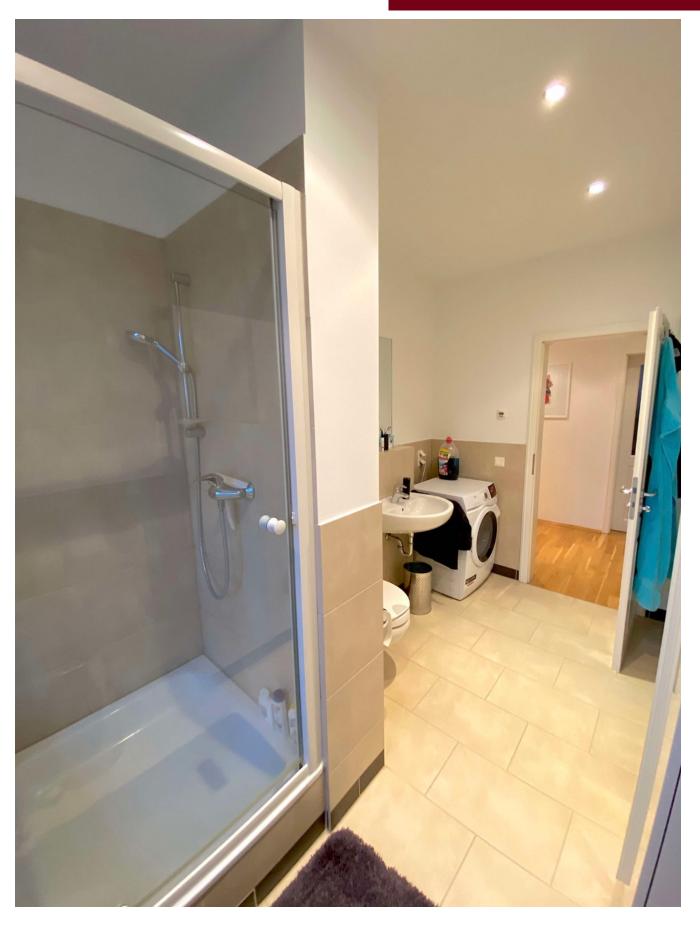




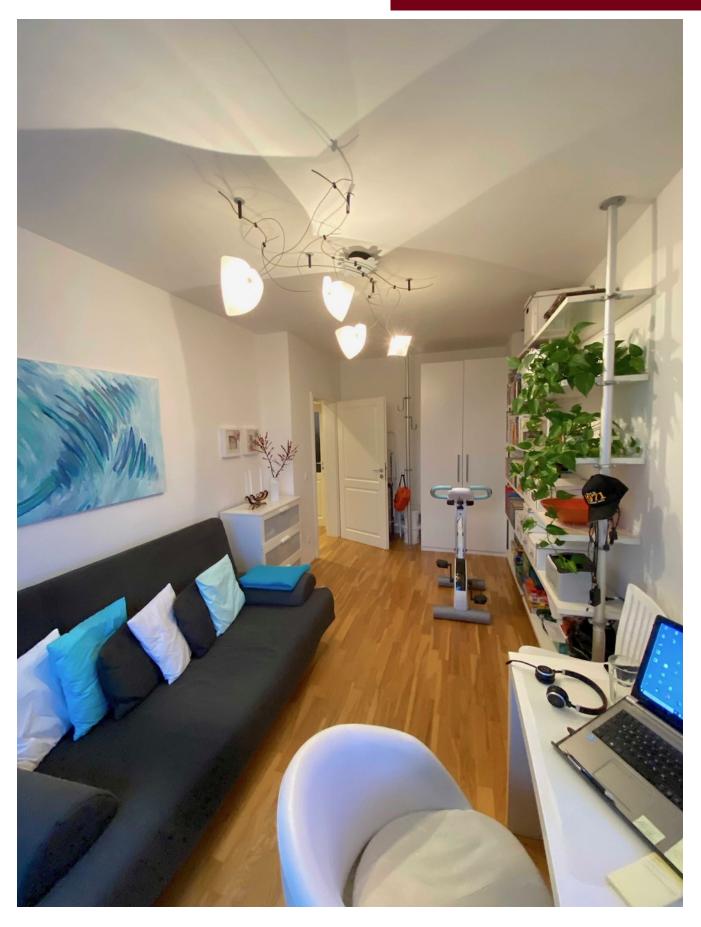




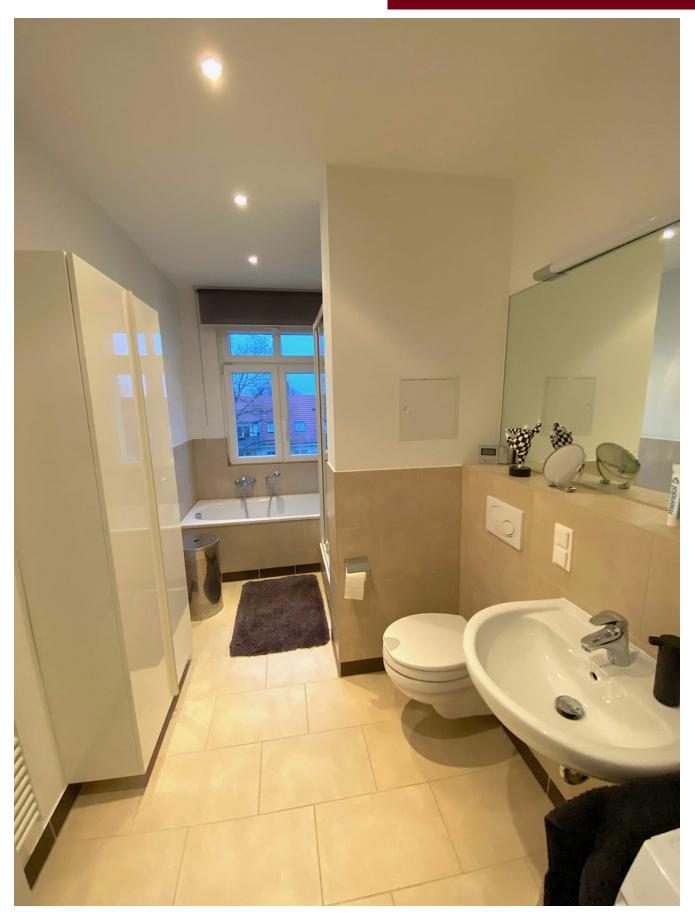




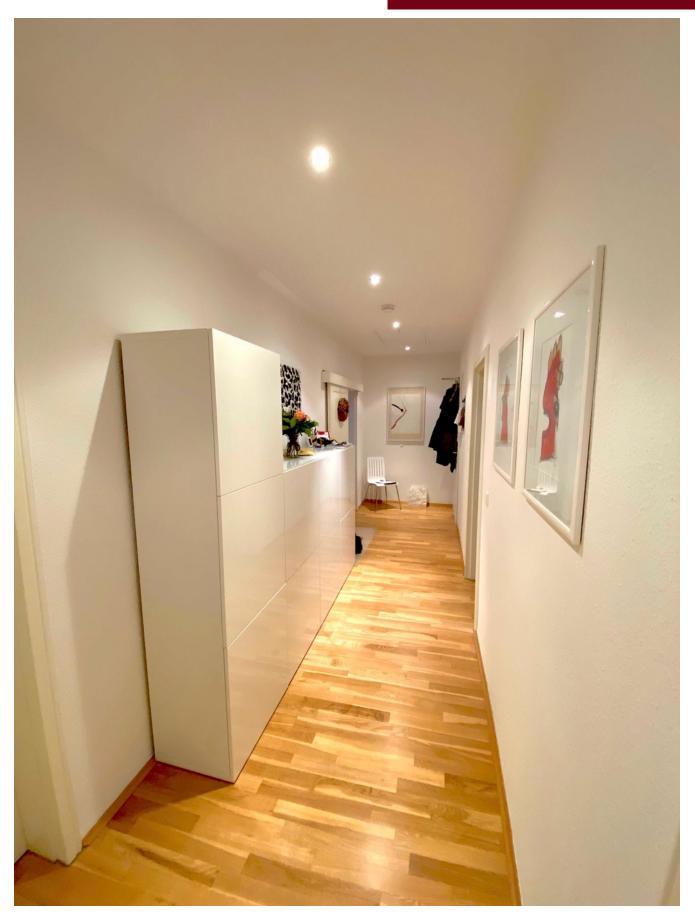




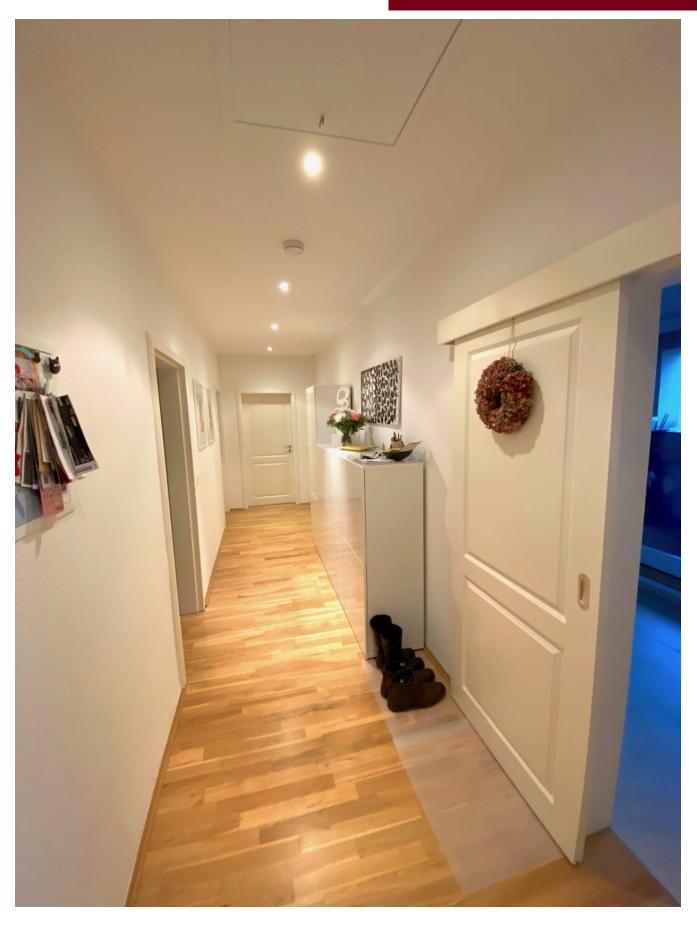




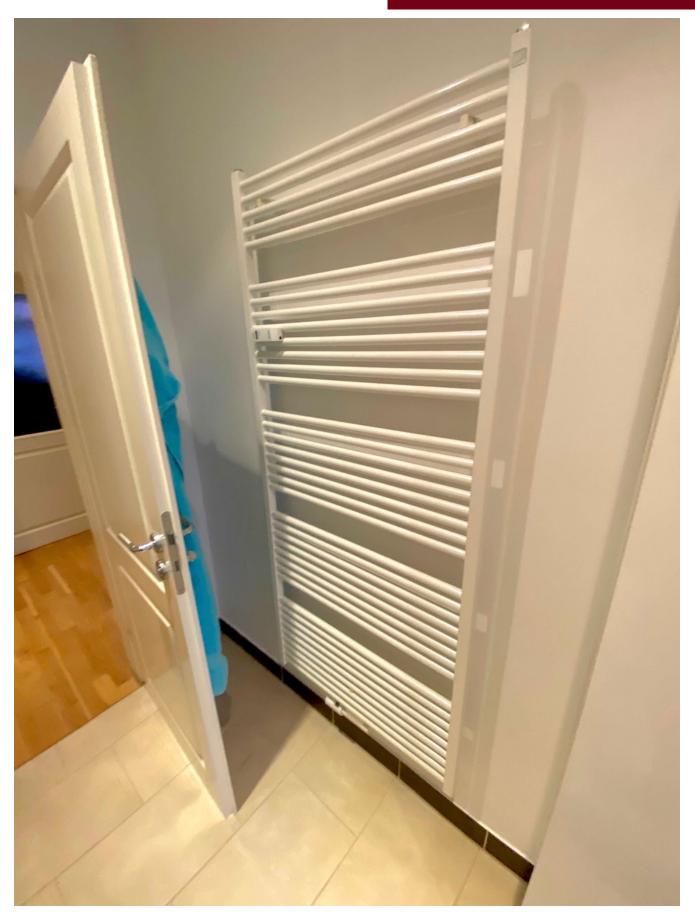




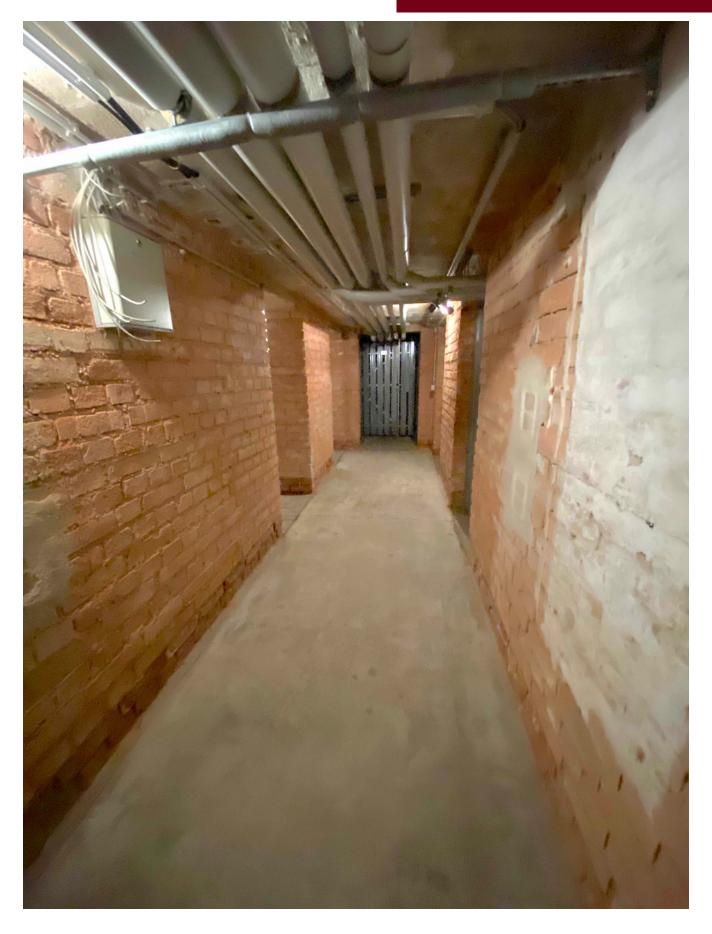




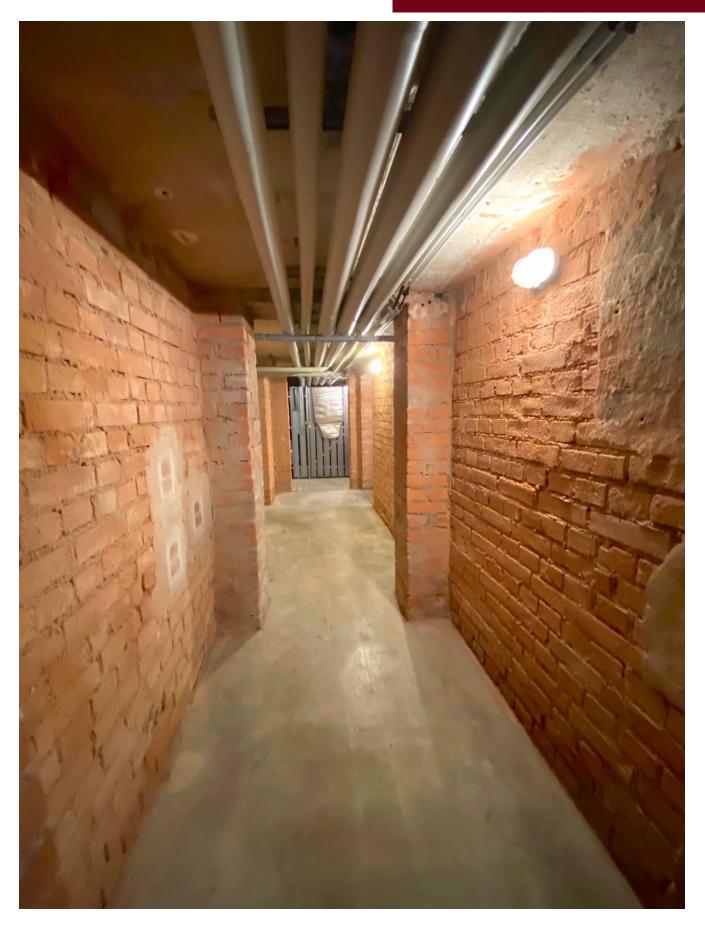




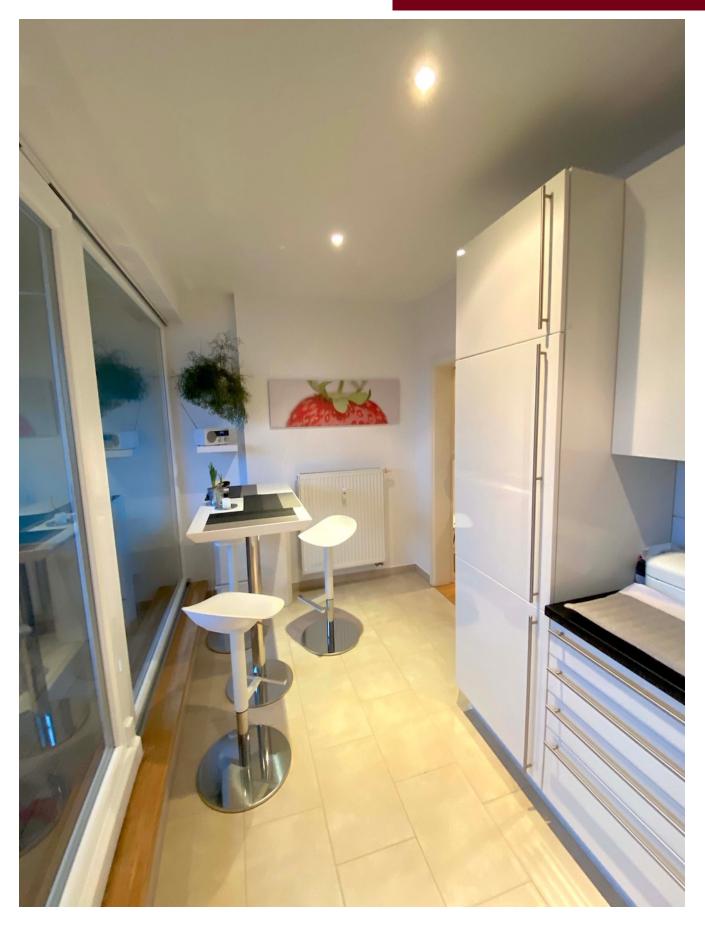








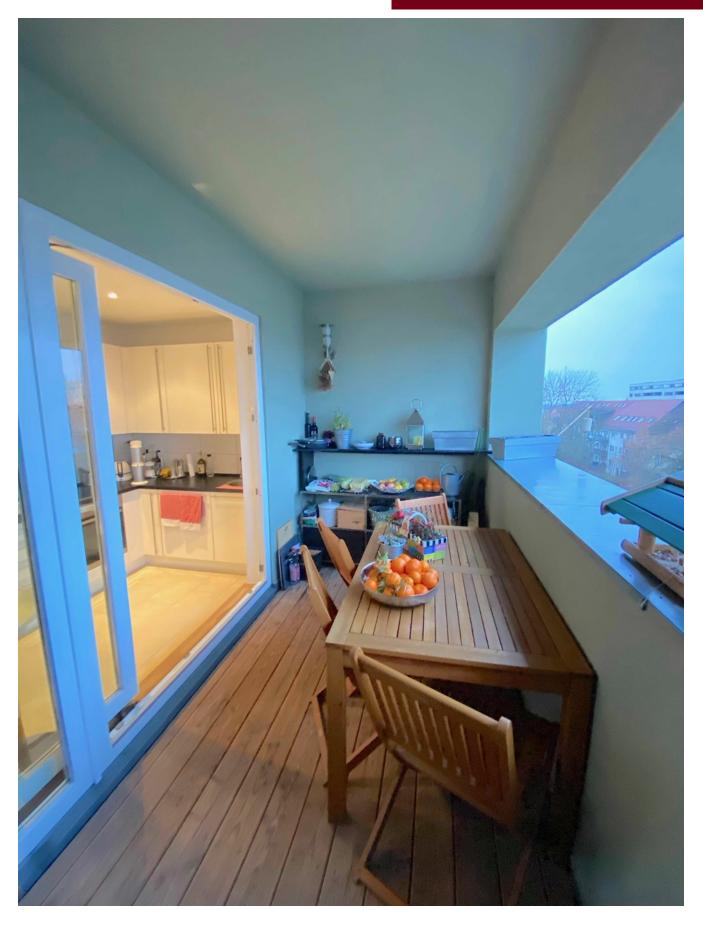








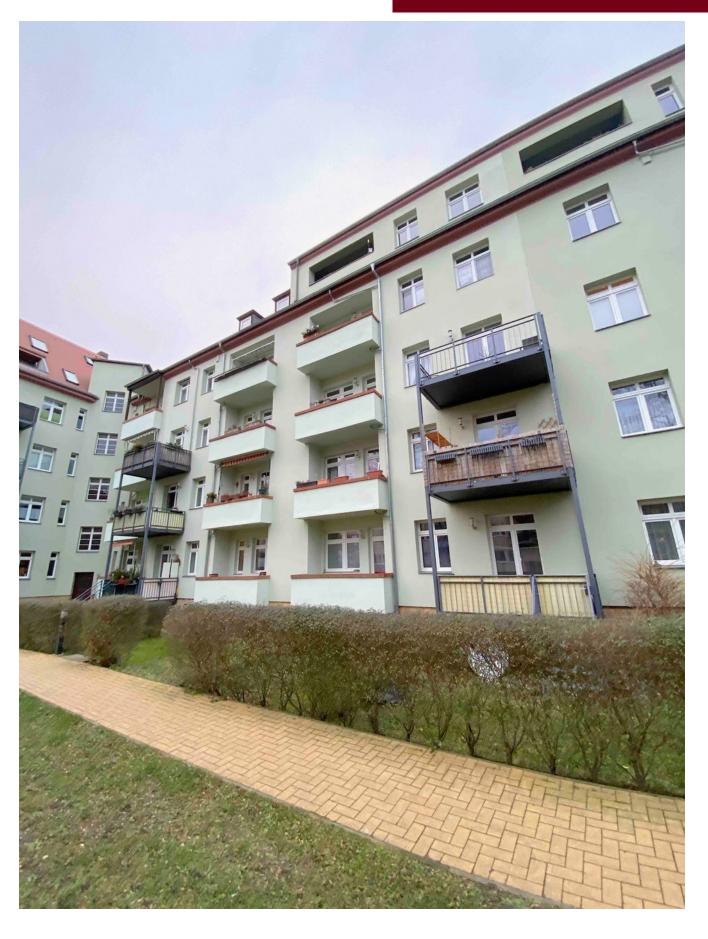




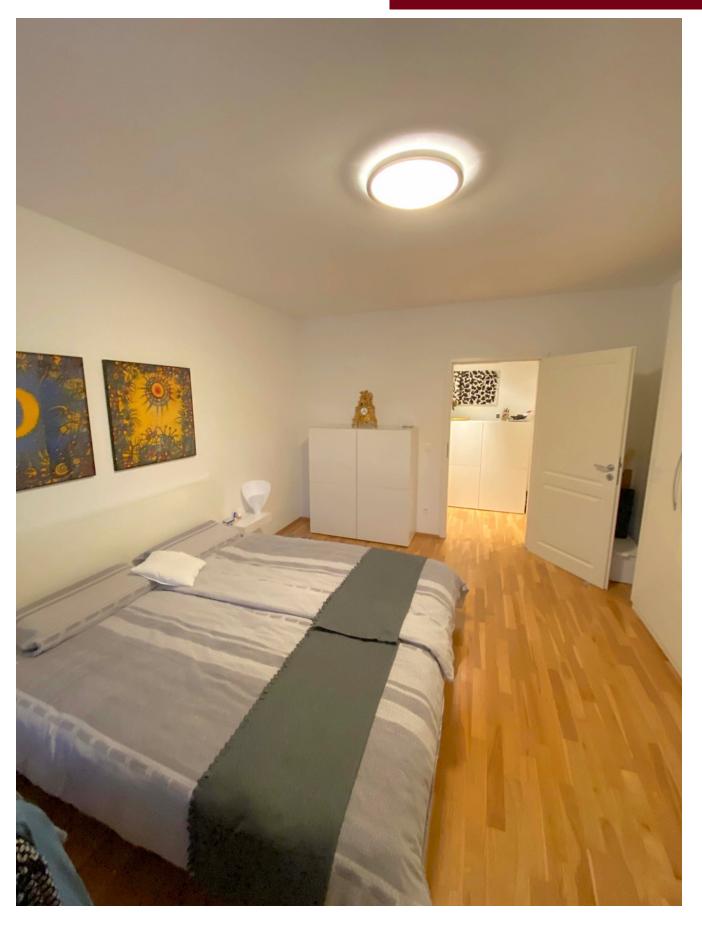




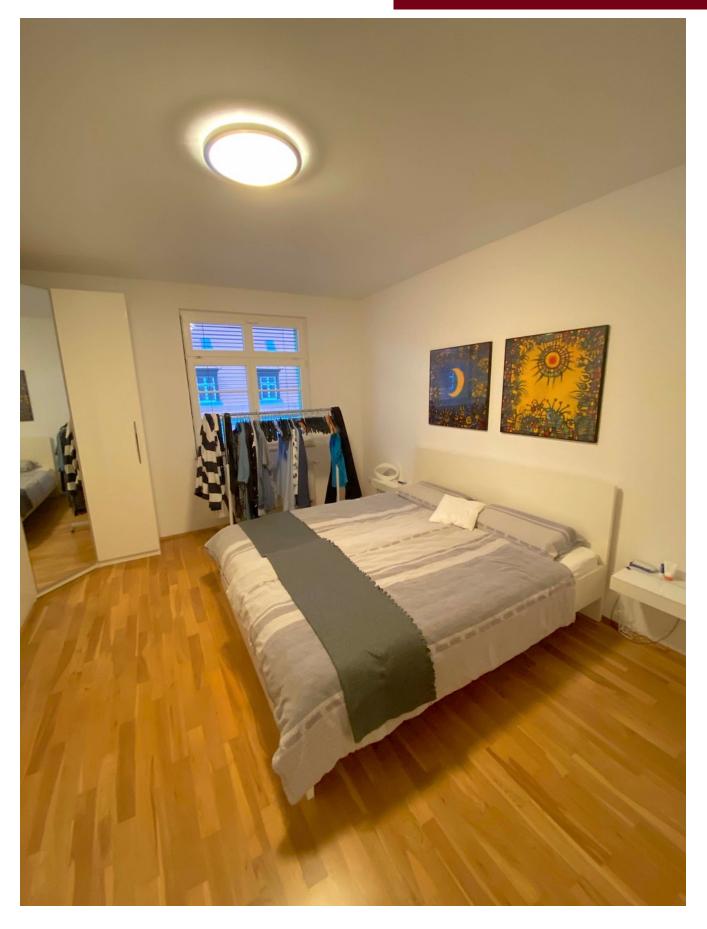




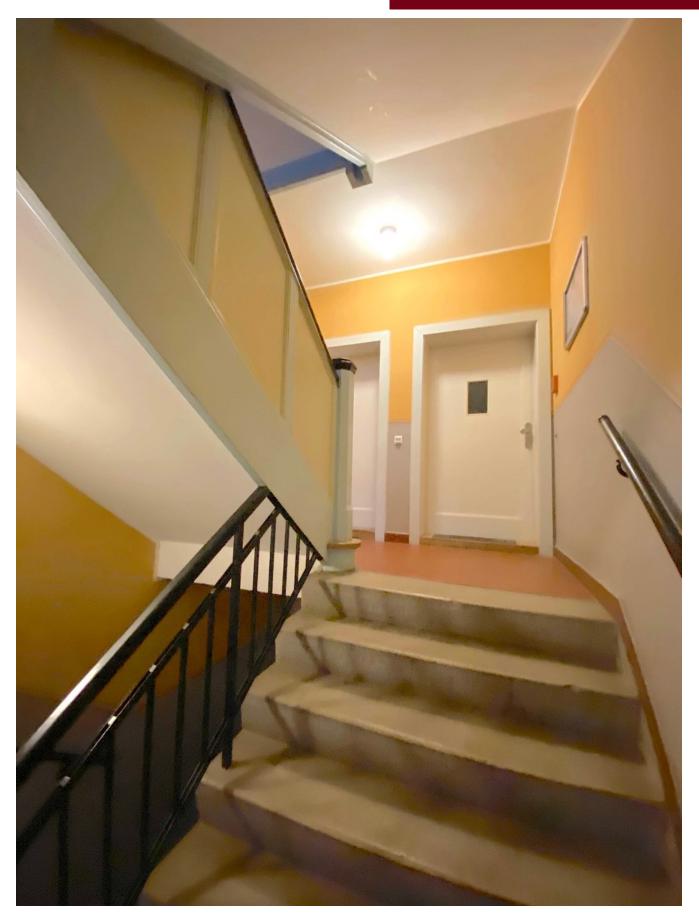




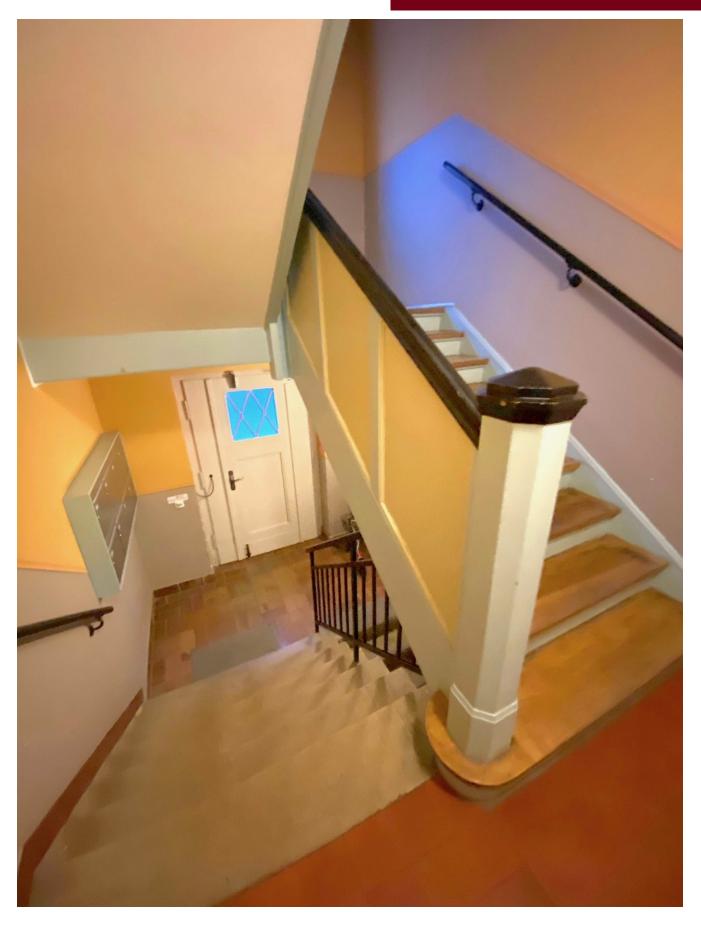




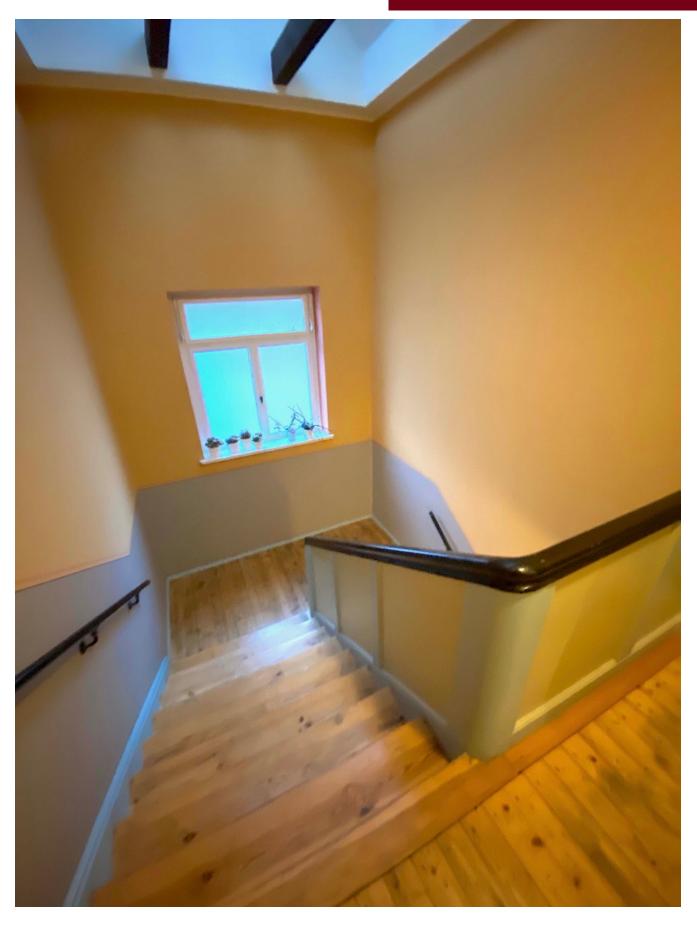








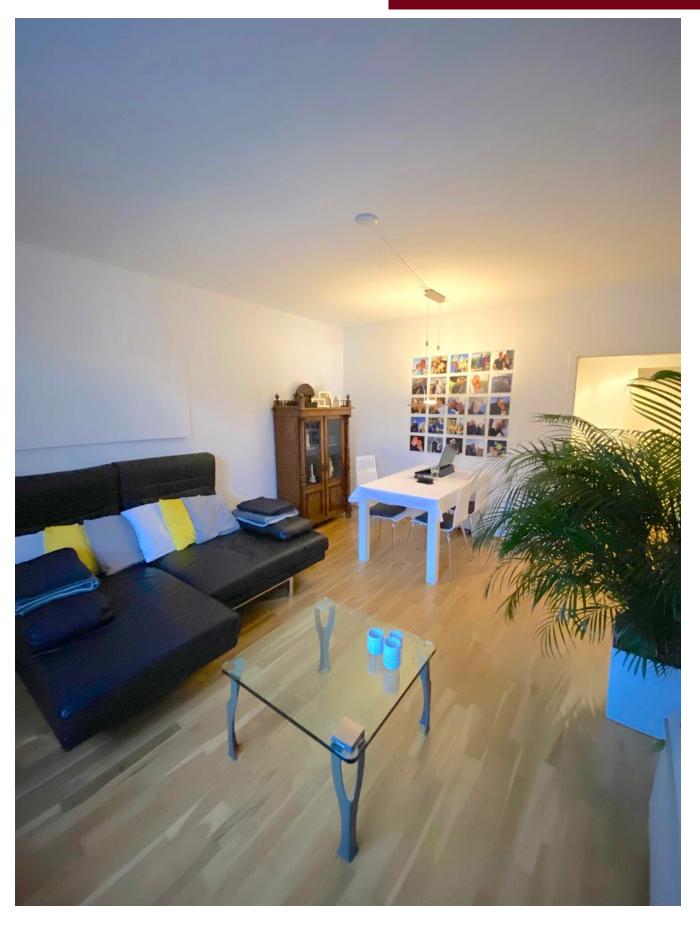




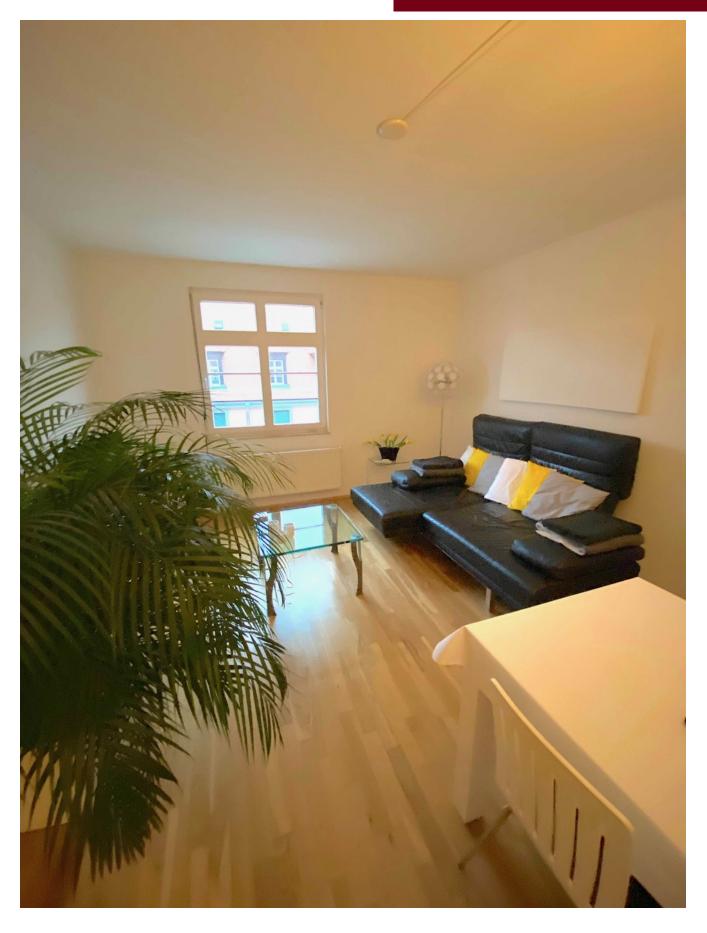








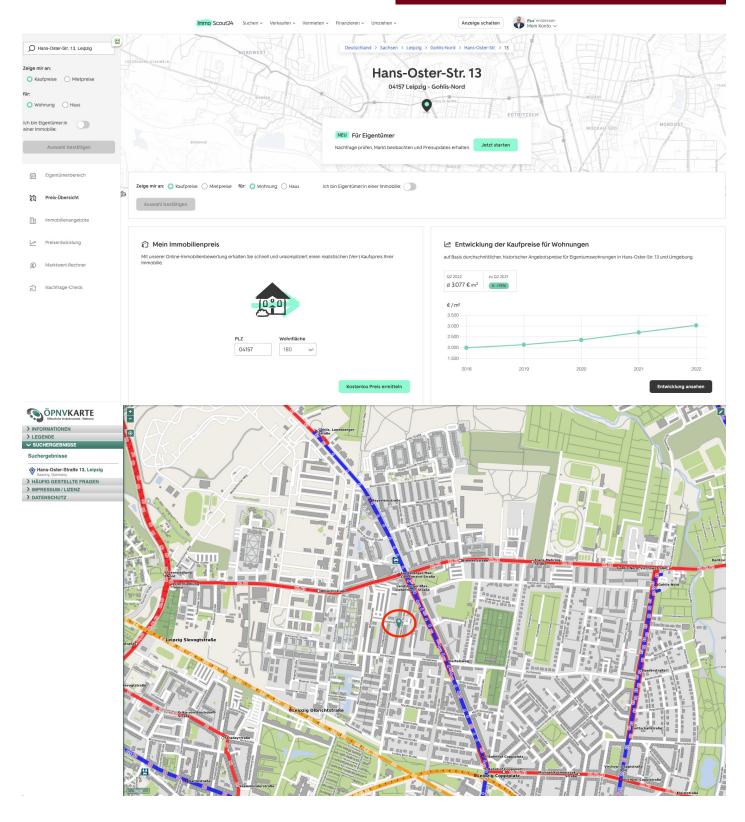




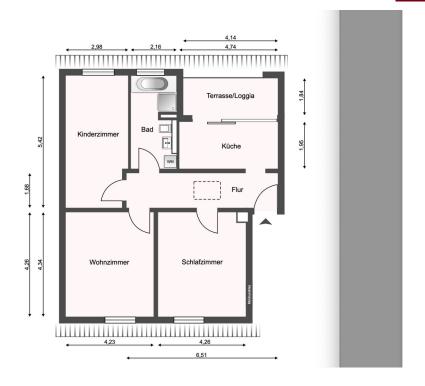


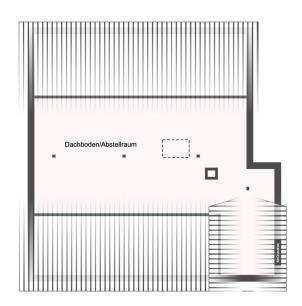
Objekt:	Berechnungsbeis Hans-Oster-Straße 12 in Leipzig	Baujahr	1930	Wohnfläche 85,45 m
Kunde:	Max Mustermann	Wohnung 13	4. OG links	3-Zimmer
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		4. UG IIIKS	3-Zimmer
Berechnung	Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjah	nr)		
Kaur	fpreis			
	Wohnung			251.500,00
	zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+	5.030,00
	Grunderwerbsteuer	3,50%	+	8.802,50
102010	Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%		1.257,50
Ges	amtkaufpreis		-	266.590,00
	abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten			15.090,00
Fina	abzüglich weiteres EK Inzierungssumme (=Annuitätendarlehen)			251.500,00
			-	231.300,00
berschussb	perechnung vor Steuer / Tilgung			
	Mieteinnahme kalt gemäß Exposé (555,50 € mtl. = 6,	50 € je m²/Wfl.)		6.666,00
	jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	3,30%		8.299,50
	jährl. Kosten gemäß WP 2022 € 720,16 zzgl. SE-Verv	v. € 300 (opt.)		1.020,16
	jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2022			540,98
jähr	l. Überschuss vor Steuer / Tilgung		-	-3.194,64
jähr	1. Überschuss vor Steuer / Tilgung <u>zu versteuern</u>		-	-2.653,66
Steuerbered	chnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)			
zu v	ersteuerndes Jahreseinkommen		75.000,00 €	
	daraus Steuer		22.232,00 €	
	plus jährlicher Ertrag		-2.653,66 €	
	minus Abschreibung		3.555,46 €	
	Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	265.332,50		
	abzüglich Grundstücksanteil ca. 33,00%	87.559,73	€	Steuervorteil
	Abschreibungsgrundlage	177.772,78	€	2.818,00 €
	davon Abschreibung 2,0%	3.555,46 €	Ē	
	minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00 €	
neu	es zu versteuerndes Jahreseinkommen		68.290,88 €	
	daraus Steuer		19.414,00	
teuererspa	rnis jährlich			2.818,00
	zzgl. 5,5 % Soli			0,00
	zzgl. 8,0 % KiSt 0			0,00
Ster	uerersparnis jährlich gesamt			2.818,00
	l für die Immobilie			2.010,00
iii Adi wano				2 104 64
	jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-3.194,64
226.0	jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)			2.818,00
janr	licher Ertrag vor Tilgung			-376,64
lhi	r monatl. Ertrag vor Tilgung	(s. Haftungsvorbehalt)		-31,39
ilgung				
anfä	nglich direkt von der Finanzierungssumme	1,25%	p.a> m	tl. 261,98
2.000	Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice		*****	
	Einsatz bereits vorhandener Verträge			
		vo Tileune*		202.27
ınr	anfänglicher monatl. Aufwand inklusi	ve i ligung"		-293,37













## Beschreibung

#### Unterlagen zum Download:

- Wohnungsmarktanalyse
- Bewertung mit normaler Ausstattung
- Bewertung mit gehobener Ausstattung



### Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling** 

Tel.: 089 / 37 91 07 11