



IMMOBILIEN

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



Wohnungspaket im Norden von Leipzig #4

Kaufpreis ab:
284.000 EUR

PLZ 04129

Baujahr 1967

Objektart Bestandsobjekt



Objektinformationen

Wohnungspaket	2 Wohnungen mit je 2 Zimmern
Wohnungsgrösse	je 46,1 QM Wohnfläche
Nettokaltmiete	13.920,-- € p.a.
Energiekennwert	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		284.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	4.260,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	15.620,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.420,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	21.300,00 EUR
Gesamtkosten:		305.300,00 EUR

* 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





Beschreibung

Kapitalanlage mit stabilem Cashflow in Leipzig-Eutritzsch

Zwei vermietete Wohneinheiten in wachsendem Leipziger Stadtteil

In der Bernburger Straße im beliebten Leipziger Stadtteil Eutritzsch bietet sich Kapitalanlegern die Gelegenheit, zwei vollständig vermietete 2-Zimmer-Wohnungen als Paket zu erwerben.

Die 1967 errichtete Wohnanlage überzeugt durch eine solide Bausubstanz, professionelle Verwaltung und eine außergewöhnlich gute Rücklagenbasis. Mit einer Gesamtwohnfläche von 92,2 m² (je 46,1 m² pro Einheit) bietet dieses Investment eine sofortige Einnahmesituation sowie langfristiges Entwicklungspotenzial.

Beide Wohnungen befinden sich im 2. bzw. 3. Obergeschoss und sind marktgerecht vermietet – ideal für eine langfristige Buy-and-Hold-Strategie mit planbarem Cashflow.

Lage – urban, angebunden und nachgefragt

Eutritzsch: Stabiler Wohnstandort mit Wachstumsperspektive

Eutritzsch zählt zu den etablierten und kontinuierlich wachsenden Stadtteilen im Leipziger Norden. Mit rund 15.500 Einwohnern und positiver Wanderungsbilanz zeigt der Stadtteil eine stabile demografische Entwicklung.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt – nur etwa 3 km trennen das Objekt vom Leipziger Zentrum. Dank ausgezeichneter ÖPNV-Anbindung sind Innenstadt, Hauptbahnhof und Universitätsstandorte schnell erreichbar.

Gleichzeitig bietet Eutritzsch eine gewachsene Infrastruktur mit:

- Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkten
- Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung
- Restaurants und Dienstleistungsangeboten
- Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten

Die Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld sorgt für nachhaltige Mietnachfrage – besonders bei Berufstätigen, Pendlern und jungen Haushalten.

Leipzig selbst gehört seit Jahren zu den dynamischsten Großstädten Deutschlands. Bedeutende Arbeitgeber wie BMW, Porsche und DHL, eine starke Hochschullandschaft sowie kontinuierliches Bevölkerungswachstum sichern langfristig die Attraktivität des Wohnungsmarktes.

Solide Substanz und strukturierte Instandhaltung

Die Wohnanlage befindet sich in einem guten technischen Zustand mit kalkulierbaren Instandhaltungen.



Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich hohe Instandhaltungsrücklage von rund 49 € pro m² – deutlich über dem Branchendurchschnitt. Die Gemeinschaft verfügt über eine professionelle Verwaltung und investiert aktiv in den Werterhalt.

Geplante Maßnahmen wie die Fernwärmeumstellung stärken die Zukunftsfähigkeit der Immobilie zusätzlich und erhöhen die Attraktivität für umweltbewusste Mieter.

Das Objekt bietet somit keine spekulative Perspektive, sondern eine substanzielle Grundlage mit planbarer Entwicklung.

Die Wohnungen – kompakt, effizient und marktgerecht vermietet

Beide 2-Zimmer-Wohnungen verfügen über jeweils 46,1 m² Wohnfläche und sind vollständig vermietet.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt insgesamt 1.160 €, was einer Jahresmiete von 13.920 € entspricht. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 12,58 €/m² bewegen sich die Einheiten auf marktüblichem Niveau.

Die aktuelle Bruttomietrendite liegt bei ca. 4,9 % – ein attraktiver Wert im Leipziger Marktumfeld.

Dank moderatem Mieterhöhungspotenzial und energetischer Verbesserungsperspektive bietet das Investment zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

Fazit – Nachhaltiges Investment im Wachstumsmarkt Leipzig

Die Kapitalanlage Bernburger Straße 37 & 39 steht für:

- Sofortigen Cashflow
- Solide Renditekennzahlen
- Hervorragende Rücklagenbasis
- Professionelle Verwaltung
- Zukunftssichere Energieversorgung
- Stablen, wachsenden Standort

Ideal für Anleger mit langfristigem Horizont, die Wert auf kalkulierbare Risiken, stabile Einnahmen und nachhaltigen Vermögensaufbau legen.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11