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

Im Osten von Leipzig #2

Kaufpreis ab:
90.000 EUR

PLZ	04317
Baujahr	1906
Objektart	Saniertes Bestandsgebäude

Objektinformationen

Sanierung vom Haus	1997
Anzahl Gewerbeinheiten	1
Anzahl der Wohnungen	13
Wohnungsarten	1 bis 4 Zimmer
Wohnungsgrößen	ab 50 QM bis 107 QM Wohnfläche
Mieten	ab 5,48 € bis 10,48 € kalt je QM/Wfl.
Kaufpreise Wohnungen	ab 150.804 € bis 315.500 €
Besonderheit	2/3 der Wohnungen sind mit Balkon zum Innenhof; die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert
Stand der Rücklagen	ca. 14.000 €
Kosten & Leistungen der Sondereigentumsverwaltung	30,-- € netto zzgl. USt. pro Monat incl. Abschluss von Mietverträgen, Mieterschriftwechsel, Wohnungsübergabe mit Protokoll, Mietanpassung, jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung, u.v.m.
Erhöhte AfA gemäß Restnutzungsdauergutachten	ca. 4% bis 5% je nach Gutachter gemäß Vorabeinschätzung
Hinweis zum GEG	Die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) greifen nicht, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.
Vertriebsstart	Mai 2025
Aktueller Reservierungsstand	10 Wohnungen verkauft, 1 Kaufvertrag in Auftrag gegeben (Finanzierung eingereicht), 1 verfügbar, 2 Reservierungen (Stand 26.08.2025)
Energiekennwert	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

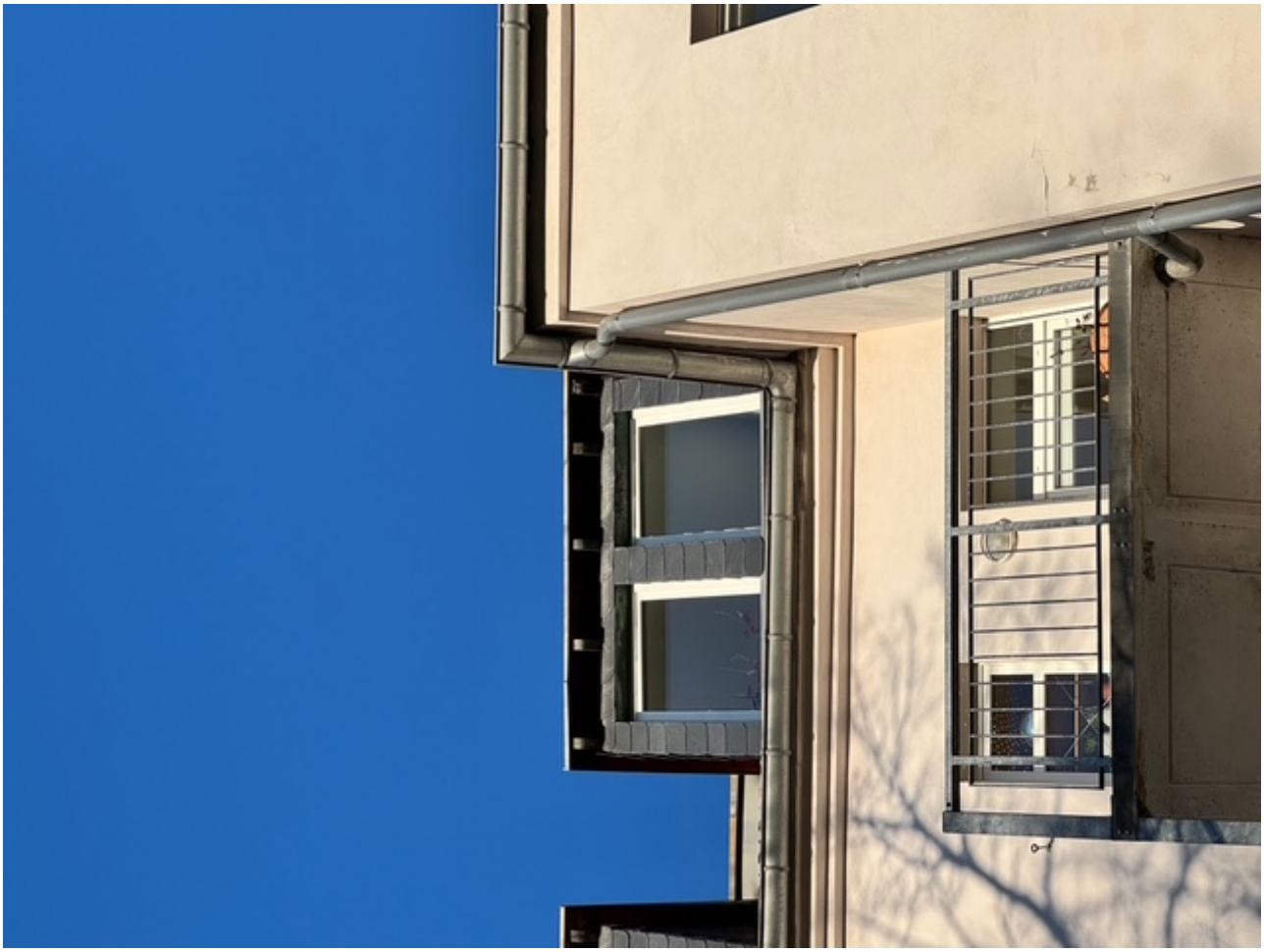
Kaufpreis: **90.000 EUR**

Notarkosten:	1,50 %	1.350,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	5,50 %	4.950,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	450,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	**6.750,00 EUR**
Gesamtkosten:		**96.750,00 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

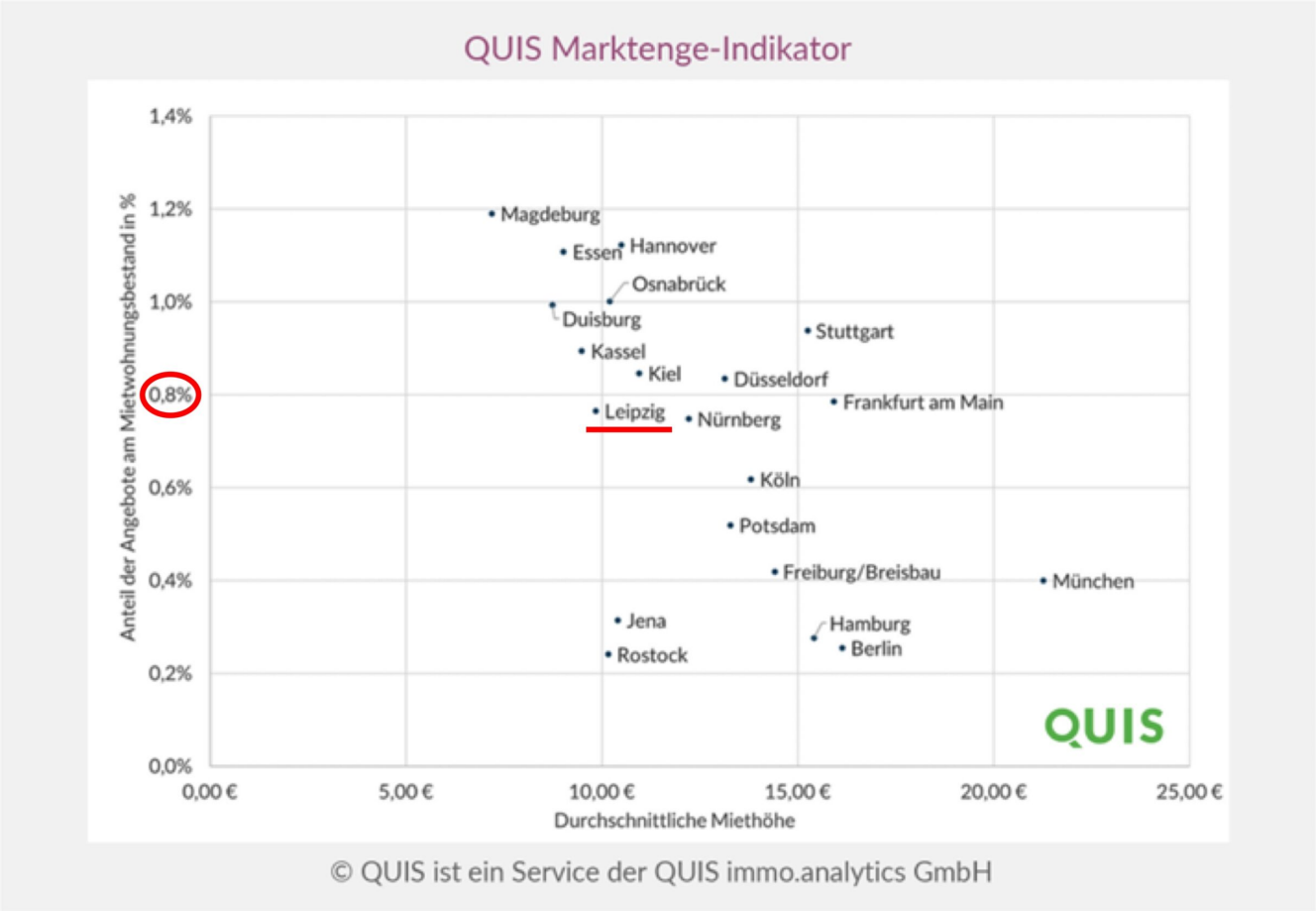
26

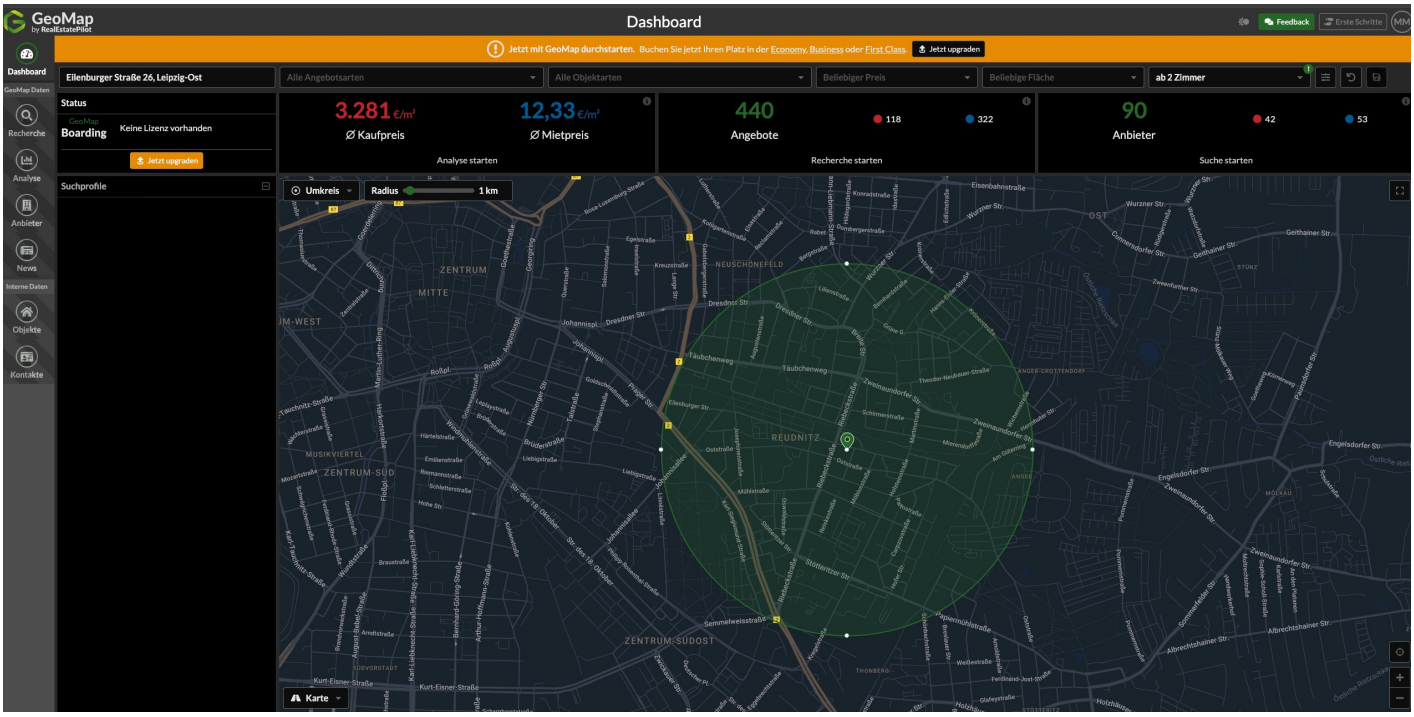
Eilenburger Straße

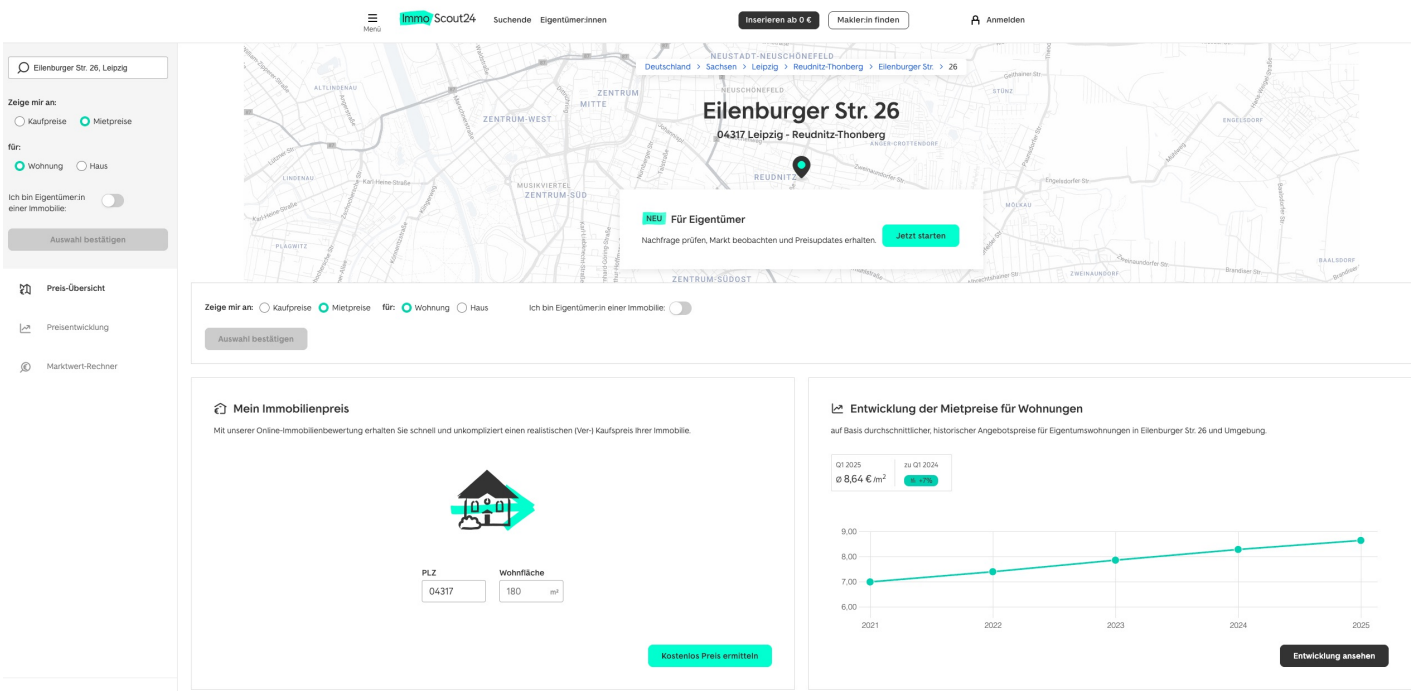


MARKTENTWICKLUNG

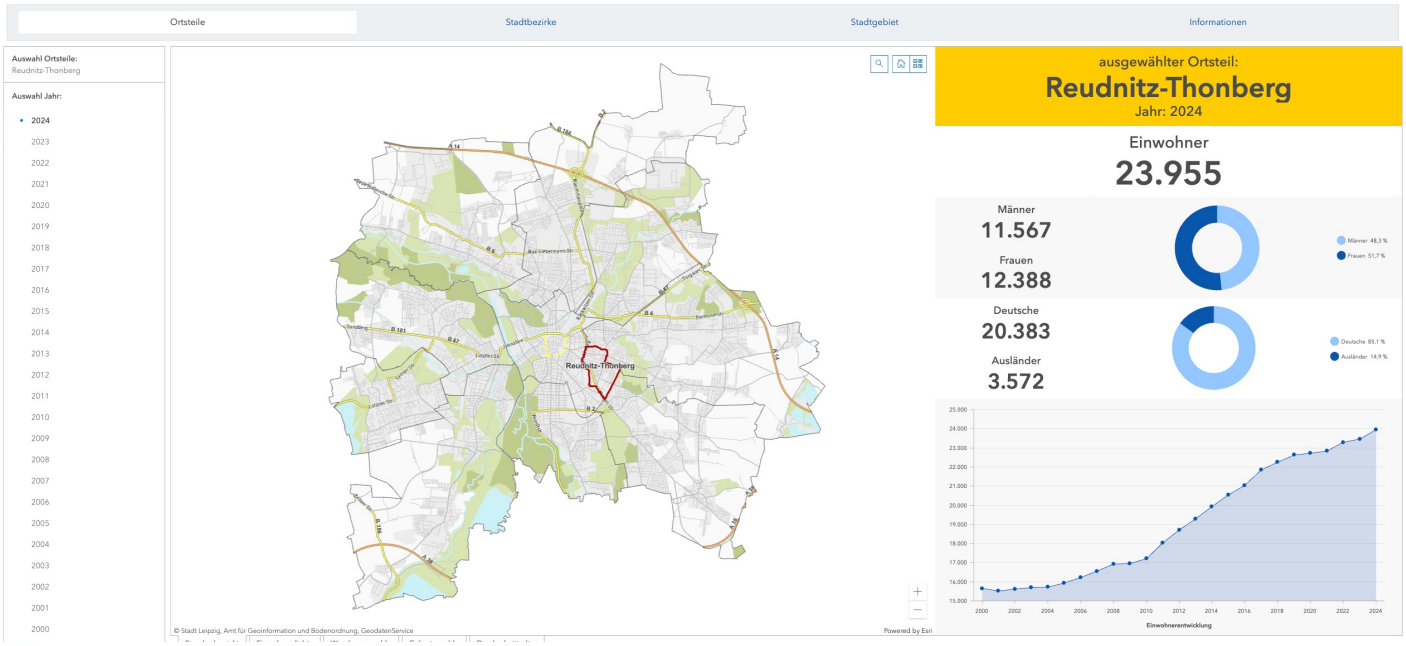
Anteil der online angebotenen Mietwohnungen und durchschnittliche Angebotsmiete am Standort (Stand: 03/25).



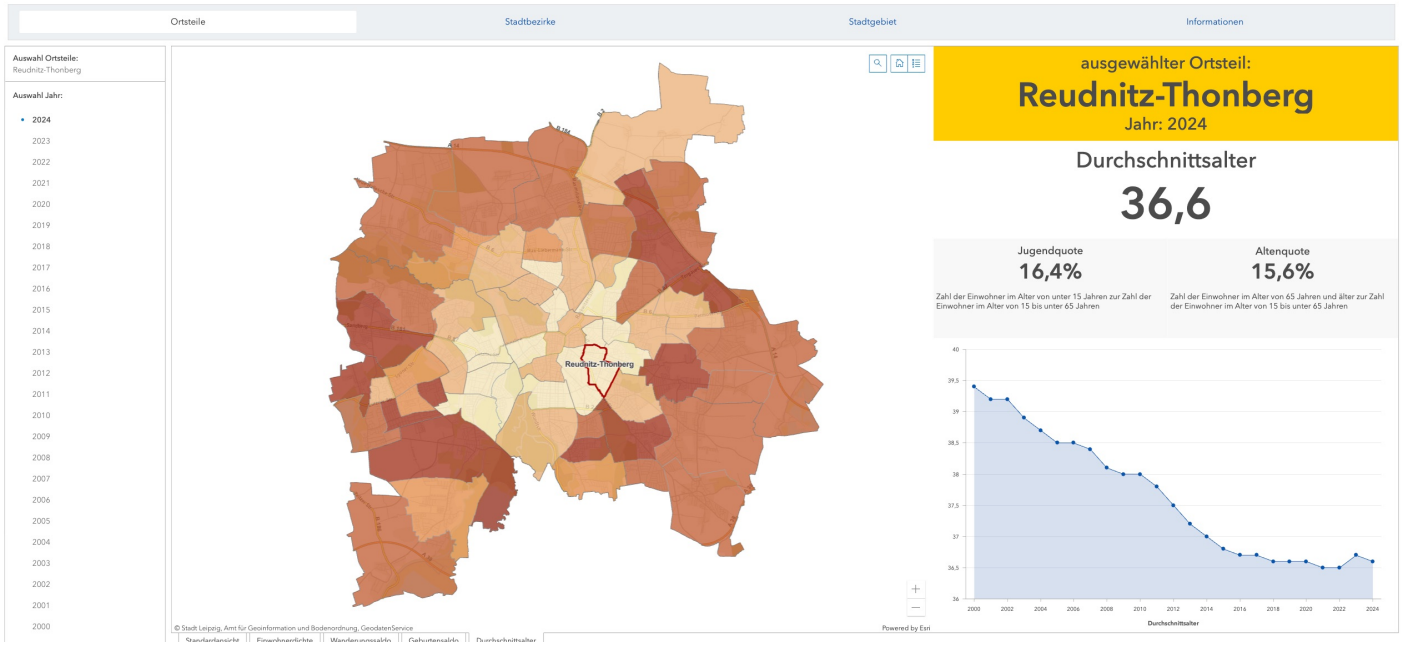

GeoMap
Dashboard
Jetzt mit GeoMap durchstarten. Buchen Sie jetzt Ihren Platz in der Economy, Business oder First Class.
Jetzt upgraden
Eilenburger Straße 26, Leipzig-Ost
Alle Angebotsarten
Alle Objektarten
Beliebiger Preis
Beliebige Fläche
ab 2 Zimmer
Status
Boarding
Keine Lizenz vorhanden
3.281 €/m²
Ø Kaufpreis
12,33 €/m²
Ø Mietpreis
Analyse starten
440
Angebote
118
322
Recherche starten
90
Anbieter
42
53
Suche starten
Suchprofile
Umkreis
Radius
1 km
Karte


Immo Scout24
Suchende
Eigentümer:innen
Inserieren ab 0 €
Makler:in finden
Anmelden
Eilenburger Str. 26, Leipzig
Zeige mir an:
Kaufpreise
Mietpreise
für:
Wohnung
Haus
Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:
Auswahl bestätigen
Preis-Übersicht
Preisentwicklung
Marktwert-Rechner
Deutschland > Sachsen > Leipzig > Reudnitz-Thonberg > Eilenburger Str. > 26
Eilenburger Str. 26
04317 Leipzig - Reudnitz-Thonberg
NEU
Für Eigentümer
Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.
Jetzt starten
Mein Immobilienpreis
Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.
PLZ
04317
Wohnfläche
180
Kostenlos Preis ermitteln
Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen
auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Eilenburger Str. 26 und Umgebung.
Q1 2025
ø 8,64 €/m²
zu Q1 2024
9,00
8,00
7,00
6,00
2021
2022
2023
2024
2025
Entwicklung ansehen

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig



Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig



Trendviertel 2025

Trendviertel Leipzig

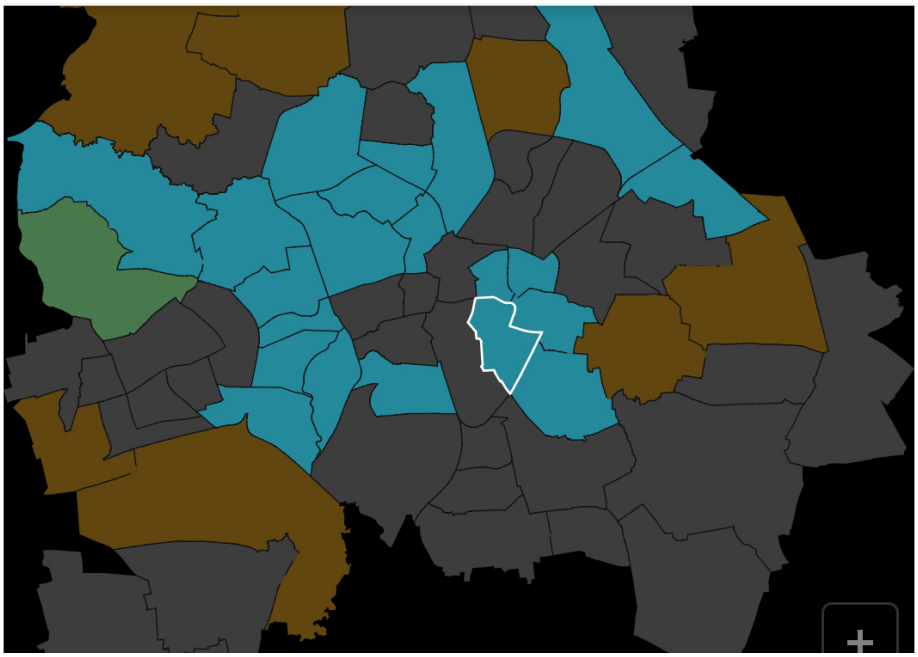
Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Trendviertel-Karte | Hotspots-Karte | Ein und Zweifamilienhäuser | Eigentumswohnungen | Neuvertragsmieten

Trendviertel : Reudnitz-Thonberg

Preisniveau 2024 in €/m²: Eigentumswohnungen: **3310**

Preisänderungsrate 2023/2024 in %: Eigentumswohnungen: **0**



Beschreibung

Leipzig – Eine der spannendsten Metropolregionen Deutschlands für Kapitalanleger

Leipzig hat sich in den vergangenen Jahren zu einer der dynamischsten und wachstumsstärksten Städte Deutschlands entwickelt. Die sächsische Metropole zieht nicht nur junge Menschen, Kreative und Fachkräfte aus ganz Deutschland und Europa an, sondern überzeugt auch durch eine zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur, eine lebendige Kulturszene und ein hohes Maß an Lebensqualität.

Besonders bemerkenswert ist das anhaltend starke Bevölkerungswachstum. Leipzig zählt zu den wenigen Großstädten in Deutschland, in denen die Einwohnerzahlen Jahr für Jahr deutlich steigen – ein klares Zeichen für die Attraktivität des Standorts. In der Stadt leben überdurchschnittlich viele junge Menschen, Studierende und junge Familien, was für eine lebendige Mietnachfrage sorgt und Immobilieninvestments besonders interessant macht.

Auch wirtschaftlich bietet Leipzig eine stabile und zukunftssichere Basis: Global agierende Unternehmen wie Amazon, DHL, BMW und Porsche haben hier große Standorte aufgebaut und schaffen tausende Arbeitsplätze in der Region. Diese starke industrielle Präsenz trägt maßgeblich zur wirtschaftlichen Stabilität und zum kontinuierlichen Wachstum des Immobilienmarktes bei.

Darüber hinaus ist Leipzig eine Stadt mit einem beeindruckenden kulturellen Angebot. Die international bekannte Leipziger Buchmesse, die traditionsreiche Musik- und Theaterszene, zahlreiche Museen, Galerien und Konzerte bieten ein vielfältiges Freizeitprogramm für Jung und Alt. Auch sportlich ist Leipzig gut aufgestellt – mit dem erfolgreichen Bundesligisten RB Leipzig, der regelmäßig für ausverkaufte Stadien und sportliche Highlights sorgt.

Attraktive Lage im lebendigen Stadtteil Reudnitz-Thonberg

Die Immobilie in der Eilenburger Straße befindet sich im beliebten und lebendigen Stadtteil Reudnitz-Thonberg, östlich des Leipziger Stadtzentrums. Die Eilenburger Straße – benannt nach dem ehemaligen Eilenburger Bahnhof – verläuft zentral durch das Viertel und verbindet auf einzigartige Weise historische Bedeutung mit modernem urbanem Leben.

In unmittelbarer Nähe liegt der Campus Eilenburger Straße der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig (HTWK Leipzig). Auf dem Gelände der ehemaligen Kinderklinik finden heute interdisziplinäre Forschungsprojekte statt – ein spannendes Umfeld, das für Innovation und Wissenschaft steht.

Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnet entwickelte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Ärzten sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Besonders attraktiv: die Nähe zum Lene-Voigt-Park, einer großzügigen Grünfläche mit Spielplätzen, Sportmöglichkeiten und ruhigen Bereichen zur Erholung – ein wertvoller Pluspunkt für Bewohner aller Altersgruppen.

Diese Kombination aus urbaner Lage, akademischem Umfeld, kulturellem Angebot und hoher Lebensqualität macht die Eilenburger Straße zu einem besonders attraktiven Standort für langfristige Immobilieninvestitionen.

Solide Kapitalanlage in Leipzig – saniertes Altbauobjekt mit Potenzial

Diese charmante Altbauimmobilie aus dem Jahr 1903 wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 1998 modernisiert und präsentiert sich heute in technisch einwandfreiem Zustand. Die Gas-Zentralheizung wurde erst 2021 erneuert – ein weiterer Hinweis auf die gepflegte Substanz des Gebäudes.

Die Liegenschaft umfasst 13 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Ein Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon, und jeder Einheit ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Abschreibungsvorteil durch Restnutzungsdauergutachten

Für dieses Objekt liegt bereits eine fundierte Bewertung durch einen zertifizierten Gutachter vor. Dabei wurde eine verkürzte Restnutzungsdauer festgestellt – ein Vorteil, den Käufer direkt nutzen können. Dies ermöglicht eine erhöhte Abschreibung (AfA) von rund 4 % jährlich auf den Gebäudeanteil.

Das Gutachten kann direkt nach dem Kauf beauftragt werden, wodurch sich der steuerliche Vorteil zeitnah realisieren lässt.

Komfortabler Vermietungsservice

Optional steht Ihnen eine professionelle Sondereigentumsverwaltung zur Verfügung, die Ihnen sämtliche Verwaltungsaufgaben abnimmt:

? Keine Abrechnung mit Mietern

? Keine Korrespondenz oder organisatorischer Aufwand

? Kein Zeitverlust

Für zusätzliche Sicherheit kann eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung abgeschlossen werden über einen Rahmenvertrag mit Sonderkonditionen, bereits ab 10 € monatlich (steuerlich absetzbar).

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11