



Im Osten von Leipzig #3

Kaufpreis ab:
146.500 EUR

PLZ 04299

Baujahr 1910

Objektart Saniertes Bestandsgebäude

Objektinformationen

Kernsanierung	ca. 1996
Anzahl der Wohnungen	13
Wohnungsgrößen	ab ca. 45 m ² bis ca. 75 m ²
Kaufpreise	von 146.500 € bis 273.000 €
Kaltmiete	ca. 9,50 € bis 10 € kalt je m ² /Wfl.
IHR zum Stand 30.06.2025	5.000 €
Vorabeinschätzung RND Gutachten	AfA Gebäude ca. 5,56% (die Kosten für das Gutachten trägt der Verkäufer)
Besonderheit	Neue Heizung in 2020; die Wohnungen wurden komplett neu saniert und vermietet incl. EBK
Hinweis zum GEG	Die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) greifen nicht, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.
Energiekennwert	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

		Nebenkosten
Kaufpreis		
■ Kaufpreis:		146.500 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	2.197,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	8.057,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	732,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	10.987,50 EUR
Gesamtkosten:		157.487,50 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



Beschreibung

Stötteritz – Grünes Wohnen mit urbanem Flair im Leipziger Südosten

Stötteritz ist ein Stadtteil im Südosten Leipzigs, der durch seine gelungene Mischung aus urbanem Charme und ruhigen, grünen Wohnlagen überzeugt. Ursprünglich ländlich geprägt, hat sich das Viertel zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Die Nähe zur Innenstadt, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten machen Stötteritz zu einem attraktiven Wohnort für viele Zielgruppen.

Der Stadtteil grenzt an Connewitz, Süvorstadt, Reudnitz-Thonberg, Probstheida und Engelsdorf. Durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien ist das Leipziger Zentrum innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto sind die Wege kurz – eine ideale Lage für Berufspendler oder Stadtliebhaber, die dennoch ruhig wohnen möchten.

Architektonisch bietet Stötteritz ein vielseitiges Bild: Historische Gründerzeitbauten, liebevoll sanierte Altbauten sowie moderne Neubauprojekte prägen das Straßenbild. Diese Mischung verleiht dem Stadtteil ein lebendiges, aber zugleich gewachsenes Gesicht. Besonders geschätzt werden dabei die charmanten Altbauquartiere mit ihren begrünten Innenhöfen sowie die ruhigen, familienfreundlichen Wohnlagen am Stadtrand.

Ein besonderer Pluspunkt von Stötteritz ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Auenwald, das Stötteritzer Wäldchen oder der Mariannenpark laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen im Grünen ein. Auch das Elsterbecken und mehrere kleinere Seen in der Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Neben Supermärkten und Drogerien finden sich im Stadtteil auch charmante Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Wochenmärkte und lokale Anbieter sorgen für ein lebendiges Miteinander und fördern die Nahversorgung im Viertel.

Stötteritz gilt als familienfreundlich und vielseitig: Hier leben Familien mit Kindern, junge Paare, Senioren sowie Studierende und Berufstätige harmonisch nebeneinander. Das soziale und kulturelle Leben wird unter anderem durch Einrichtungen wie das „Haus der Jugend“, lokale Freizeitvereine und nachbarschaftliche Initiativen bereichert.

Insgesamt präsentiert sich Stötteritz als gewachsener, lebenswerter Stadtteil Leipzigs, der durch seine Kombination aus guter Erreichbarkeit, hoher Wohnqualität und naturnaher Umgebung überzeugt. Besonders für Menschen, die das Stadtleben schätzen, aber gleichzeitig Ruhe und Grün suchen, ist Stötteritz eine sehr gute Wahl.

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde um das Jahr 1910 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Der historische Altbau überzeugt durch seine klassische Architektur und seinen besonderen Charme.

Ein gepflegtes Treppenhaus mit Holzfußboden und dekorativem Geländer unterstreicht den stilvollen Charakter des Gebäudes. Im Jahr 2020 wurde eine moderne Heizungsanlage installiert, was zur zeitgemäßen technischen Ausstattung beiträgt.

Der grüne Innenhof ist ausschließlich den Bewohnern vorbehalten und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mitten im urbanen Umfeld. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine hohe Wohnqualität.

Die Wohnungen werden umfassend modernisiert und verbinden stilvolle Altbaudetails wie hohe Decken und originale Zimmertüren mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Die Böden erhalten eine hochwertige Laminatoptik in warmem Holzton, während Küche und Bad mit zeitgemäßen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet werden.

Die Bäder werden mit Tageslicht, modernen Sanitärelementen, großformatigen Wand- und Bodenfliesen sowie einem LED-Spiegel mit indirekter Beleuchtung ausgestattet. Zusätzlich gehören eine Duschtrennwand, ein Handtuchheizkörper und ein Waschmaschinenanschluss zur Ausstattung.

Jede Wohnung erhält eine maßgefertigte Einbauküche mit modernen Elektrogeräten. Die Küchendesigns zeichnen sich durch mattweiße Fronten, schwarze Griffleisten und eine pflegeleichte Holzoptik bei Arbeits- und Rückwandplatte aus – kombiniert mit hochwertigen Markenspülen für eine moderne und elegante Optik.

Insgesamt entsteht durch die Sanierung ein hochwertiges Wohnumfeld in einem historischen Gebäude mit viel Charme und zeitgemäßem Komfort – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11