



Im Osten von Leipzig #4

Kaufpreis ab:
122.000 EUR

PLZ 04328

Baujahr 1901

Objektart Saniertes Bestandsgebäude

Objektinformationen

Kernsanierung	1997
Modernisierung	2010/2011
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	14
Instandhaltungsrücklage	10.000 € (Stand 2025)
Vorabeinschätzung RND Gutachten	AfA Gebäude mind. 4% (die Kosten für das Gutachten trägt der Käufer, die Vorabeinschätzung ergab über 5% AfA))
Vertriebsstart	Q4/2025
Hinweis zum GEG	Die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) greifen nicht, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.
Energiekennwert	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

		Nebenkosten
 Kaufpreis:		122.000 EUR
 Notarkosten:	1,50 %	1.830,00 EUR
 Grunderwerbsteuer:	5,50 %	6.710,00 EUR
 Grundbucheintrag:	0,50 %	610,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	9.150,00 EUR
Gesamtkosten:		131.150,00 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



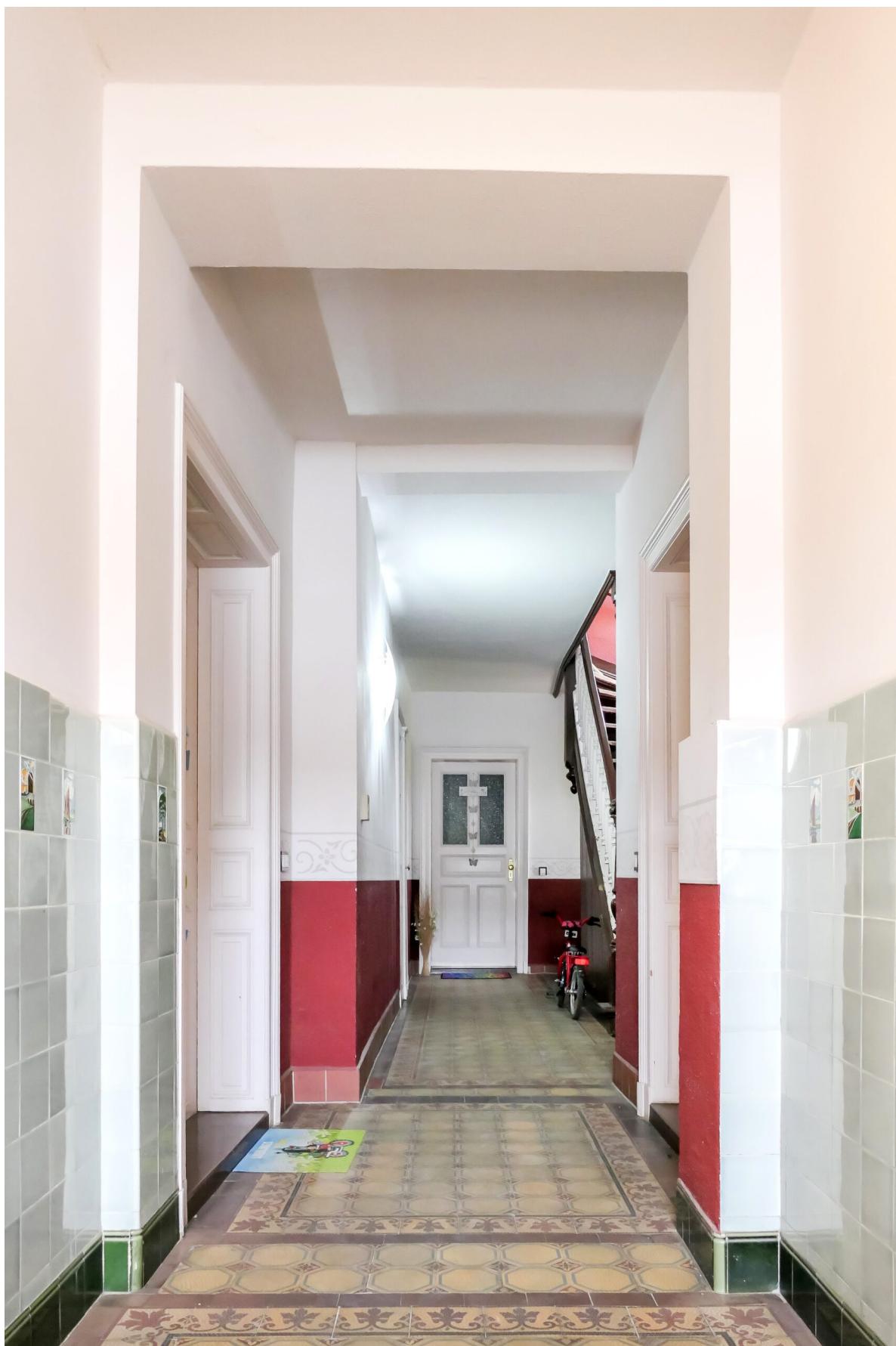


IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Beschreibung

Wohnen mit Geschichte – und Zukunft in Leipzig

Leipzig zählt seit Jahren zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Die Stadt zieht junge Menschen, Studierende und Fachkräfte gleichermaßen an – nicht zuletzt durch ihre renommierte Universität, die vielfältigen Kultureinrichtungen und das lebendige Stadtbild mit zahlreichen sanierten Gründerzeithäusern.

Wirtschaftlich überzeugt Leipzig mit namhaften Arbeitgebern wie BMW, Porsche, Amazon und Siemens. Hinzu kommen der Flughafen Leipzig/Halle als bedeutendes europäisches Luftfrachtdrehkreuz sowie die geplante neue DHL-Zentrale, die der Region langfristig zusätzliche Arbeitsplätze und Wachstum sichert. All diese Faktoren tragen dazu bei, dass Leipzig eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnet – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Die Lage: Stadtteil Paunsdorf

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen und gut angebundenen Stadtteil im Osten Leipzigs. Hier verbinden sich die Vorzüge urbanen Lebens mit einem hohen Maß an Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Dank der hervorragenden ÖPNV-Anbindung gelangt man in nur wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zur Universität Leipzig.

Die Nachbarschaft ist geprägt von charakteristischen Altbauten der Gründerzeit, kleinen Cafés und begrünten Innenhöfen – ein Umfeld, das sowohl junge Berufstätige als auch Familien anspricht. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Das Gebäude: Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität

Der Bauantrag für das Eckwohngebäude wurde am 6. März 1901 durch Friedrich Albert Fuchs eingereicht. Die Ausführung erfolgte durch Maurermeister F. August Grosse aus Leipzig-Neustadt.

In den Jahren 1909, 1912, 1913 und 1914 sind erste Umbauten im Erdgeschoss aktenkundig. 1915 folgte der Antrag zur Einrichtung eines Schankbetriebes, der 1916 in die Erweiterung der Gaststätte „Sächsische Schweiz“ mündete. Bereits 1923 wurde diese wieder in drei Wohnungen zurückgeführt – unter der Verantwortung der Aktiengesellschaft für Grundstücksverwertung.

Die umfassende Sanierung und der Umbau in den Jahren 1995 bis 1997 erfolgten unter Leitung des Architekten Willi Schrupp, während 2010/2011 der Anbau von Balkonen auf der Hofseite nach den Plänen des Architekten Nils Tonn aus Dresden umgesetzt wurde.

Das Gebäude präsentiert sich heute als verklinkter Ziegelbau mit aufwendig gestaltetem Stuckdekor im Stil des Historismus und Jugendstils, insbesondere über den Fenstern des ersten

und zweiten Obergeschosses. Die markant ausgebildete Eckgestaltung wird durch eine Eckquaderung betont und verleiht dem Objekt seinen unverwechselbaren Charakter.

Zu den erhaltenen Ausstattungsdetails zählen unter anderem die zweiflügelige, dekorativ gearbeitete Haustür im Stil des Historismus sowie das repräsentative Holztreppenhaus.

Städtebaulich fügt sich das Haus harmonisch in die historische Bebauung des Viertels ein und bildet ein prägnantes Beispiel Leipziger Baukultur – ein Ort, an dem Geschichte, Architektur und Wohnwert auf ideale Weise zusammenfinden.

Unser Angebot

Das Objekt umfasst insgesamt fünf gepflegte Wohnungen, verteilt auf das Erdgeschoss, erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 43 m² und 118 m² und bieten damit eine attraktive Mischung unterschiedlicher Größen und Zuschnitte – von der kompakten 1-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen 4-Zimmer-Einheit mit Balkon. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen rund 122.000 € und 343.000 € und ermöglichen Kapitalanlegern einen soliden Einstieg in den Leipziger Immobilienmarkt mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11