



**IMMOBILIEN**

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



## Im Zentrum-Südost von Leipzig #1

Kaufpreis ab:  
**134.000 EUR**

**PLZ** 04103

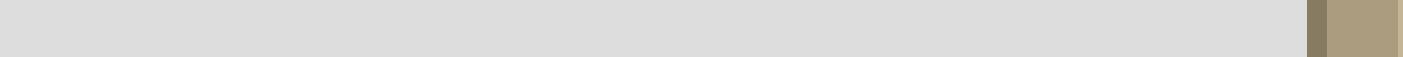
**Baujahr** 1900

**Objektart** Saniertes denkmalgeschütztes ehem. Fabrikgebäude

## Objektinformationen

Kernsanierung vom Gebäude	1998
Anzahl der verfügbaren Einheiten	18
Wohnungsgrößen	ab. 40 m <sup>2</sup> bis 45,19 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	1
Kaltmieten je m <sup>2</sup> /Wfl.	aktuell ab ca. 5,30 € bis ca. 11,50 € (Neuvermietung einer Leerwohnung unmöbliert 12 €)
Heizung	Fernwärme
Vertriebsstart	Q3/2025
Kaufpreis je m <sup>2</sup> /Wfl.	ab 3.300 € bis 3.450 € je QM/Wfl. für eine vermietete Wohnung
Hinweis zum GEG	Die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) greifen nicht, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.
Vorabeinschätzung RND Gutachten	über 4% AfA
Besonderheiten	Erneuerung der Fassade in 2025; 3 Leerwohnungen die verkauft werden; Heizungsart: Fernwärme
Energiekennwert	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

### Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis	Nebenkosten
	

<b>Kaufpreis:</b>		<b>134.000 EUR</b>
<b>Notarkosten:</b>	1,50 %	2.010,00 EUR
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,50 %	7.370,00 EUR
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %	670,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	7,50 %	<b>10.050,00 EUR</b>
<hr/>		<b>144.050,00 EUR</b>

\* 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

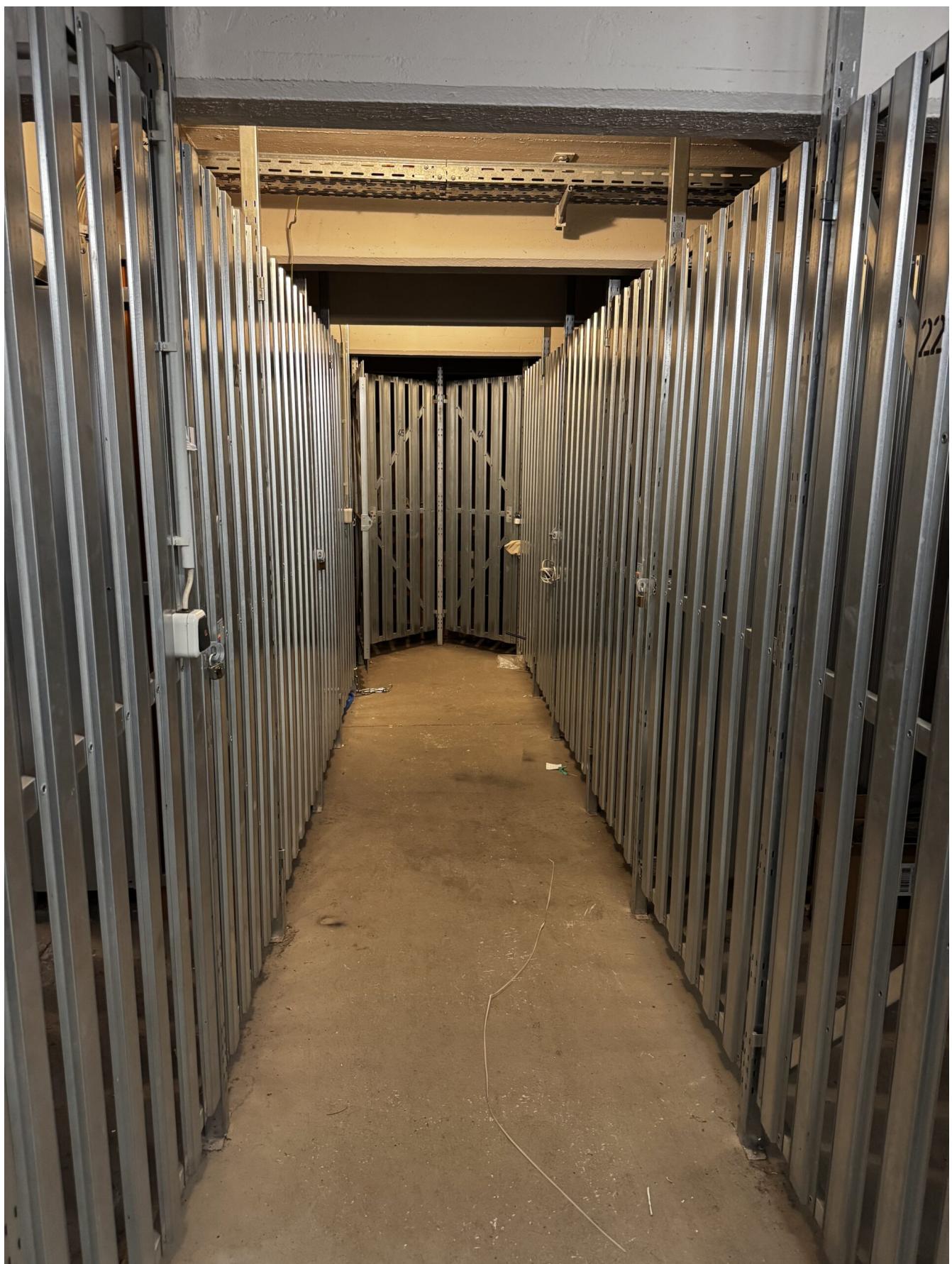
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG











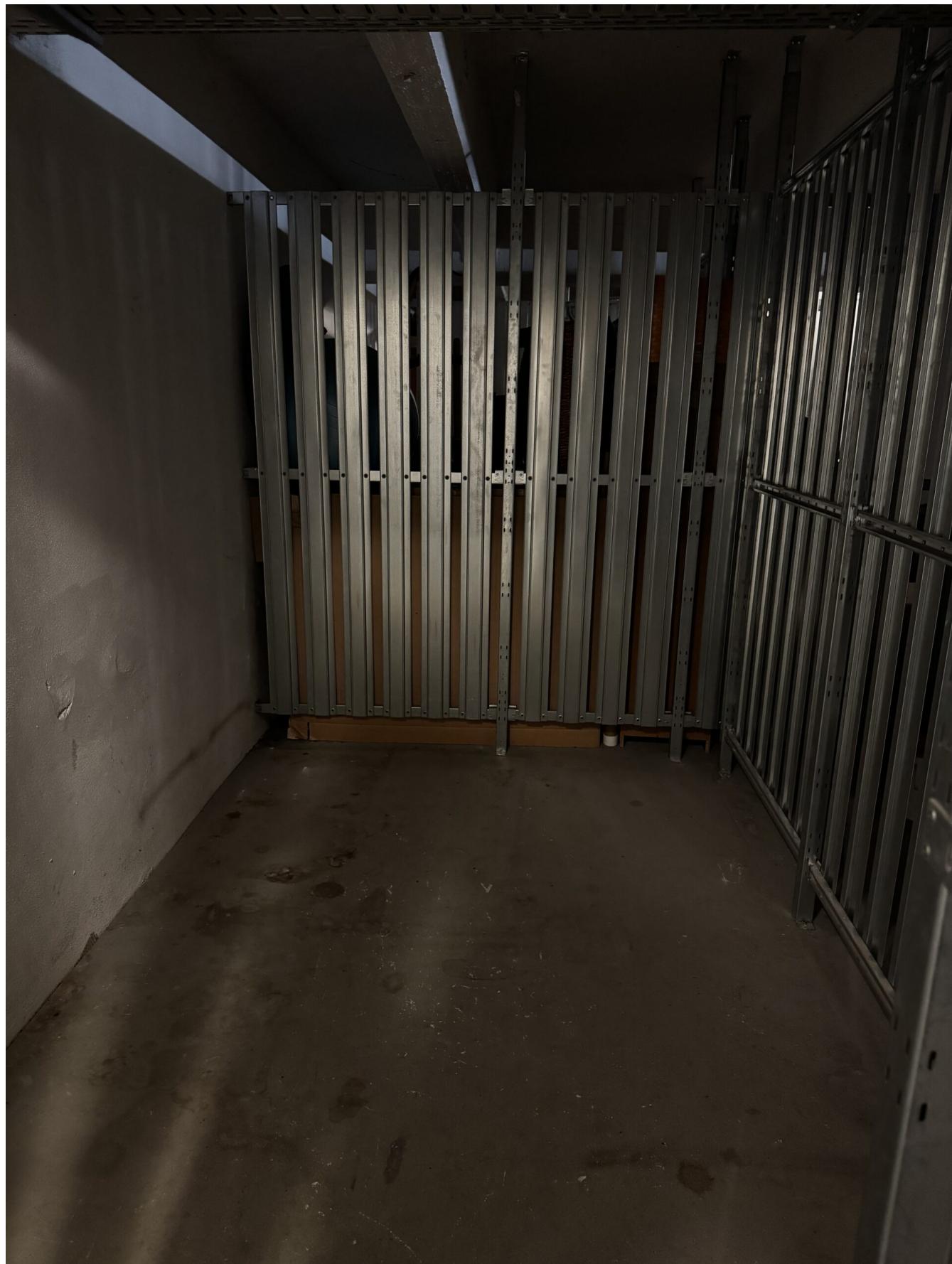




**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

# Hausanschluß Fernheizung



**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

### Leipzig – eine dynamische Metropole mit Perspektive

Leipzig zählt zu den spannendsten Städten Deutschlands, wenn es um Wirtschaftswachstum, kulturelle Vielfalt und Lebensqualität geht. Die Stadt zieht seit Jahren junge Menschen, Kreative und Fachkräfte aus ganz Europa an. Mit renommierten Arbeitgebern wie Porsche, BMW, DHL, Amazon und einer florierenden Start-up-Szene bietet Leipzig einen stabilen Arbeitsmarkt mit hervorragenden Zukunftsperspektiven. Hinzu kommt die traditionsreiche Universität Leipzig mit über 30.000 Studierenden, die das Stadtbild jung, lebendig und zukunftsorientiert prägen.

### Attraktiver Wohn- und Investitionsstandort

Die Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Besonders zentrale Lagen sind sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern stark gefragt, da sie nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch ausgezeichnete Vermietungsperspektiven bieten. Die Mieten und Kaufpreise in Leipzig zeigen weiterhin ein stabiles Aufwärtspotenzial – eine attraktive Grundlage für nachhaltige Investitionen.

### Zentrum-Südost – urban, jung und lebendig

Der Stadtteil Zentrum-Südost verbindet die Nähe zur Leipziger Innenstadt mit einem charmanten, urbanen Flair. Hier finden sich gepflegte Altbauten, grüne Straßen und ein breites Angebot an Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen. Das Viertel gilt als besonders beliebt bei jungen Berufstätigen, Studenten und Kreativen, die die Nähe zur Universität und zum Zentrum schätzen.

### Wohnen im Herzen Leipzigs

Das Objekt befindet sich im Zentrum-Südost in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. In wenigen Minuten erreicht man sowohl die Innenstadt als auch die wichtigen Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs. Mit insgesamt 18 Wohneinheiten die wir im Angebot haben, alle um die 40 m<sup>2</sup> groß, bieten sich hier ideale Voraussetzungen für eine sichere Vermietbarkeit. Die Kombination aus urbanem Umfeld, moderner Infrastruktur und einer konstant wachsenden Stadt macht diese Wohnungen zu einer hervorragenden Kapitalanlage.

### Zum Objekt

Die historische Fabrikfassade sorgt für Loft-Feeling. Innen ist das Gebäude auf Neubauniveau der späten 90er Jahre ausgebaut. Es gibt einen Fahrstuhl. Das Objekt wird mit Fernwärme beheizt, d.h. es drohen keine teuren Energieumlagen und auch die Heizungsanlage wird die Kasse der WEG nicht belasten.

Gerade wurde die Fassade nachsaniert und erstrahlt in frischem Glanz. Es stehen keine weiteren größeren Maßnahmen in der näheren Zukunft an. Dennoch verfügt die WEG aktuell über eine Instandhaltungsrücklage von 98.000 Euro und ist somit auch für die Zukunft bestens gerüstet.

Die Einschätzung der Restnutzungsdauer durch einen Gutachter ist beauftragt. Wir rechnen mit

einer Bewertung von maximal 20 Jahren und mithin mindestens 5% AfA.

### Vormerkung

Lassen Sie sich bereits heute vormerken und schreiben Sie mir dazu eine E-Mail an:

[immobilie@marco-mahling.de](mailto:immobilie@marco-mahling.de)

Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling**  
Tel.: 089 / 37 91 07 11