



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

Wohnungsgrössen

ab. 40 m² bis 45,19 m²

Anzahl der Zimmer 1

Kaltmieten je m²/Wfl. aktuell ab ca. 5,30 € bis ca. 11,50 € (Neuvermietung einer

Leerwohnung unmöbliert 12 €)

Heizung Fernwärme

Vertriebsstart Q3/2025

Kaufpreis je m²/Wfl. ab 3.300 € bis 3.450 € je QM/Wfl. für eine vermietete

Wohnung

18

Hinweis zum GEG Die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) greifen

nicht, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Vorabeinschätzung RND

Gutachten

über 4% AfA

Aktueller Reservierungsstand

9 von 9 Einheiten reserviert, die ich im Vertrieb habe

(Stand 28.10.2025)

Besonderheiten Erneuerung der Fassade in 2025; 3 Leerwohnungen die

verkauft werden; Heizungsart: Fernwärme

Energiekennwert 81,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

 Kaufpreis:
 134.000 EUR

 Notarkosten:
 1,50 %
 2.010,00 EUR

 Grunderwerbsteuer:
 5,50 %
 7.370,00 EUR

 Grundbucheintrag:
 0,50 %
 670,00 EUR



Summe der Nebenkosten*: 7,50 % 10.050,00 EUR

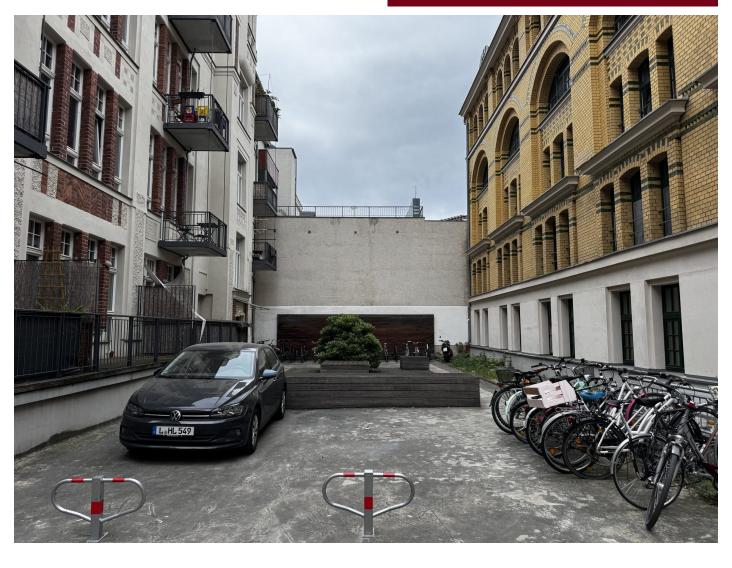
Gesamtkosten: 144.050,00 EUR

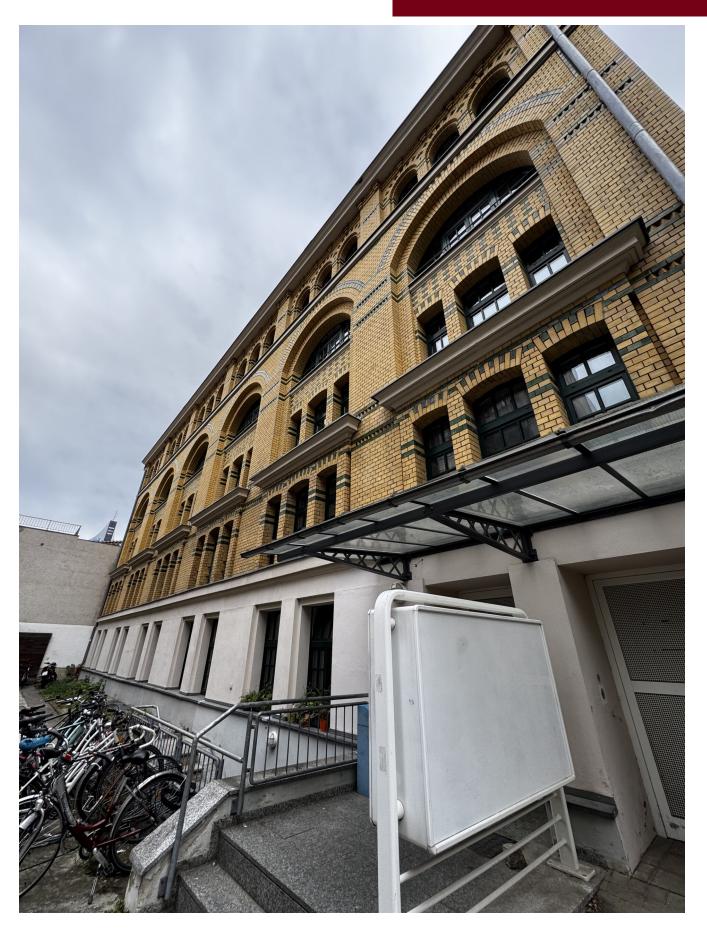
^{*} Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.







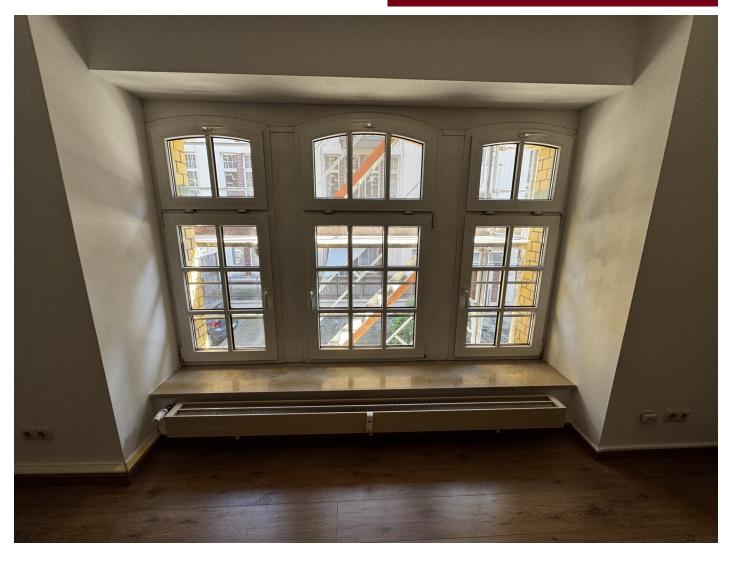
























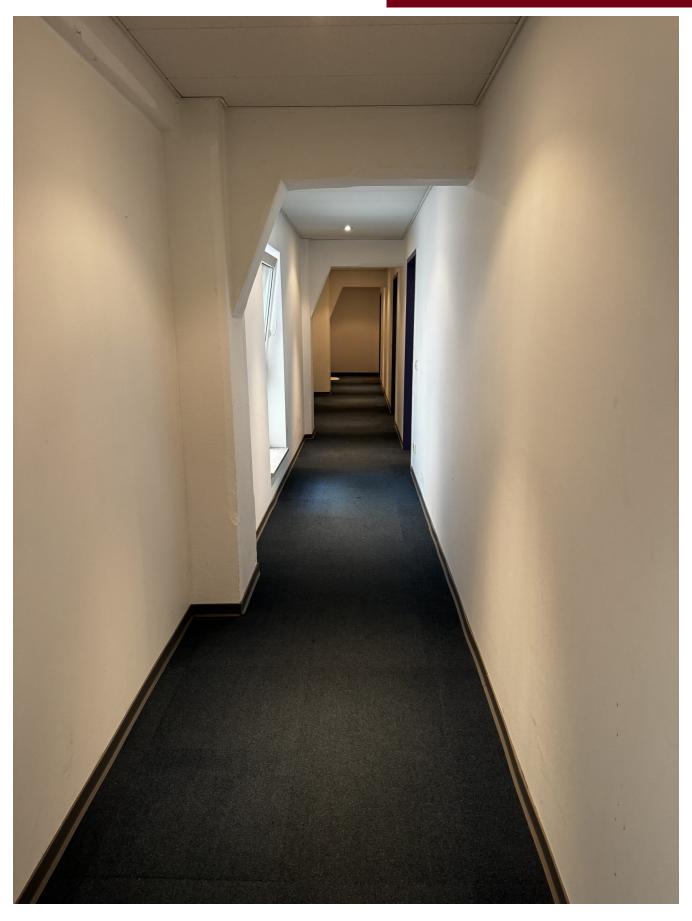








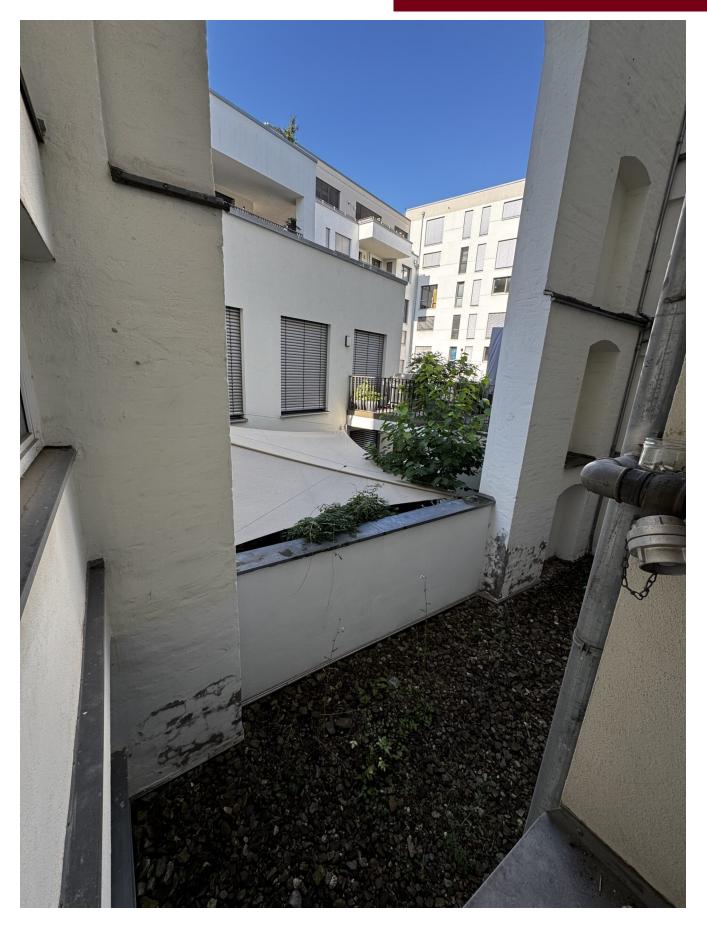




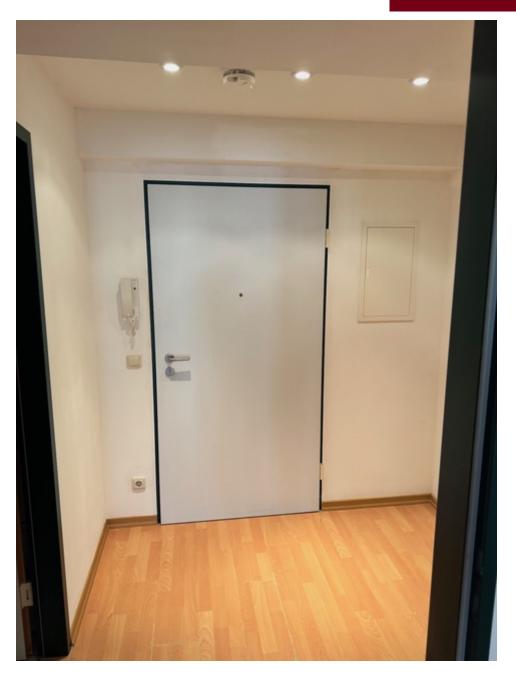




















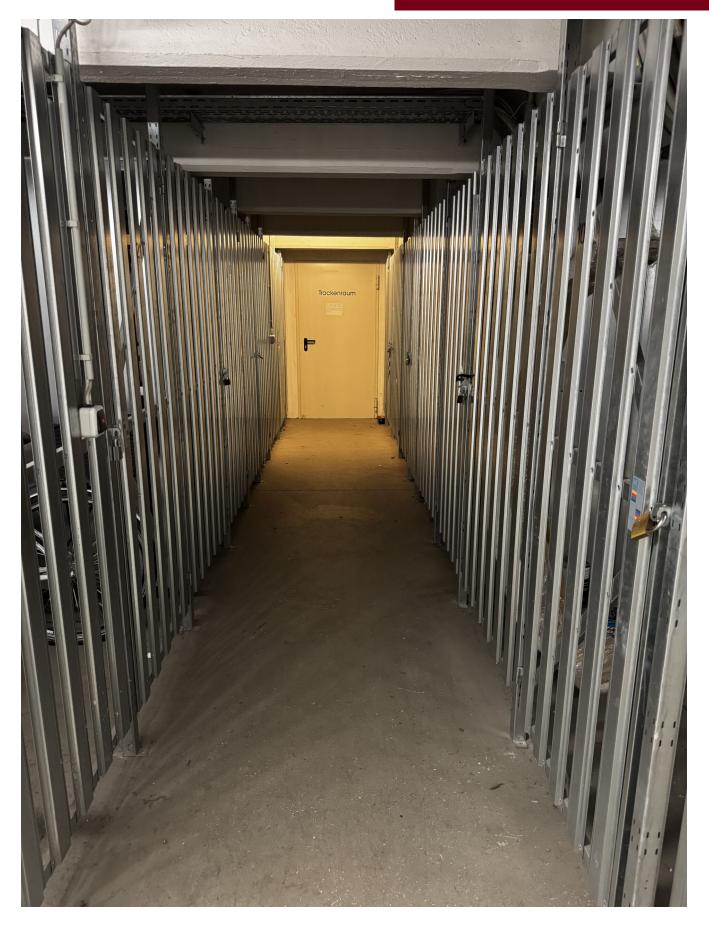


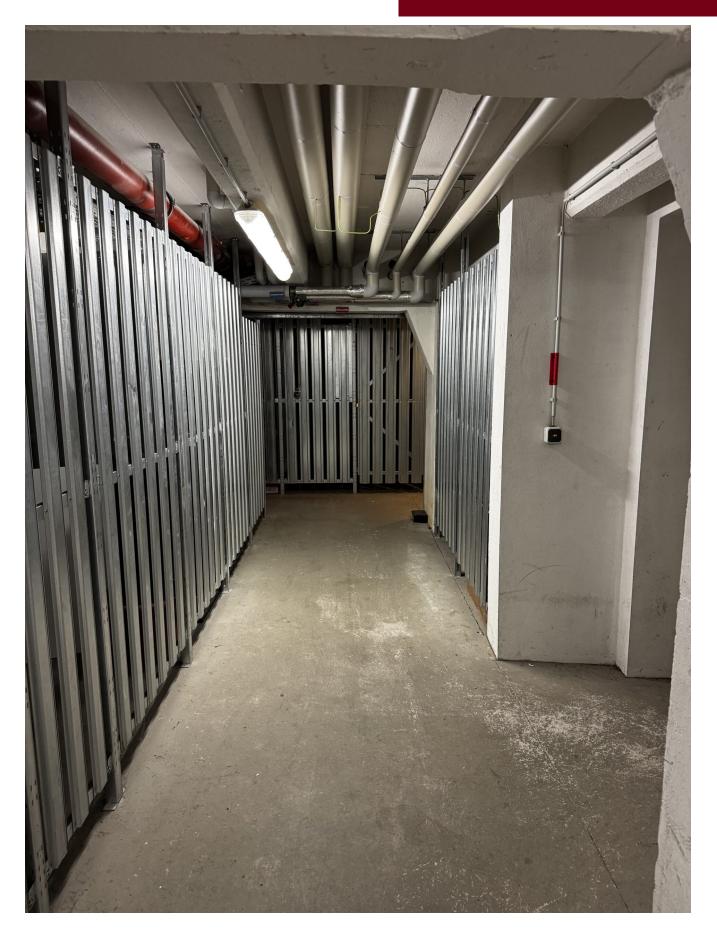


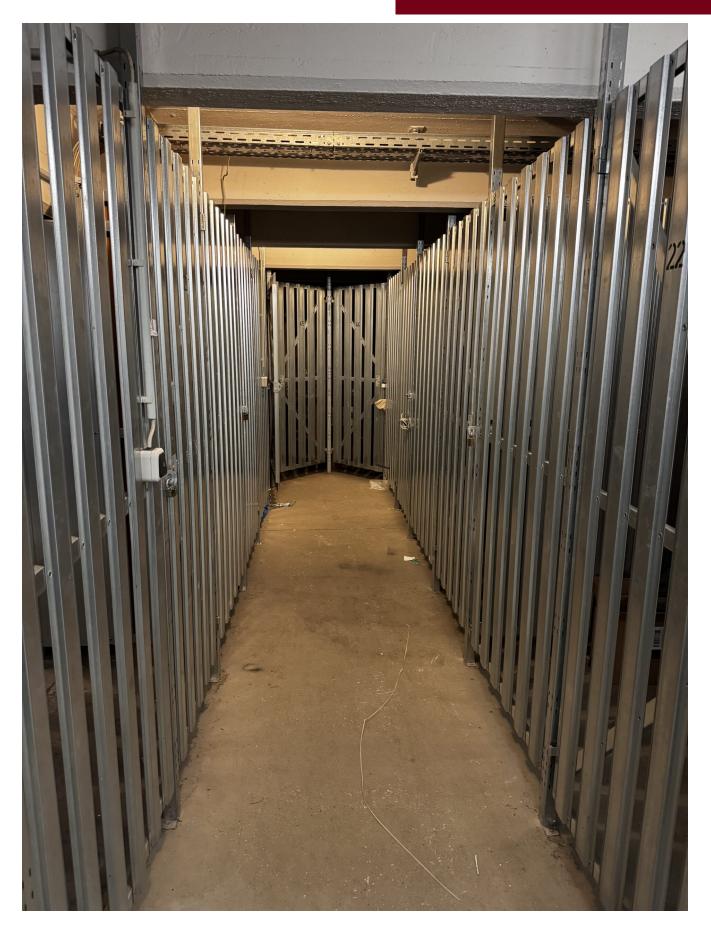


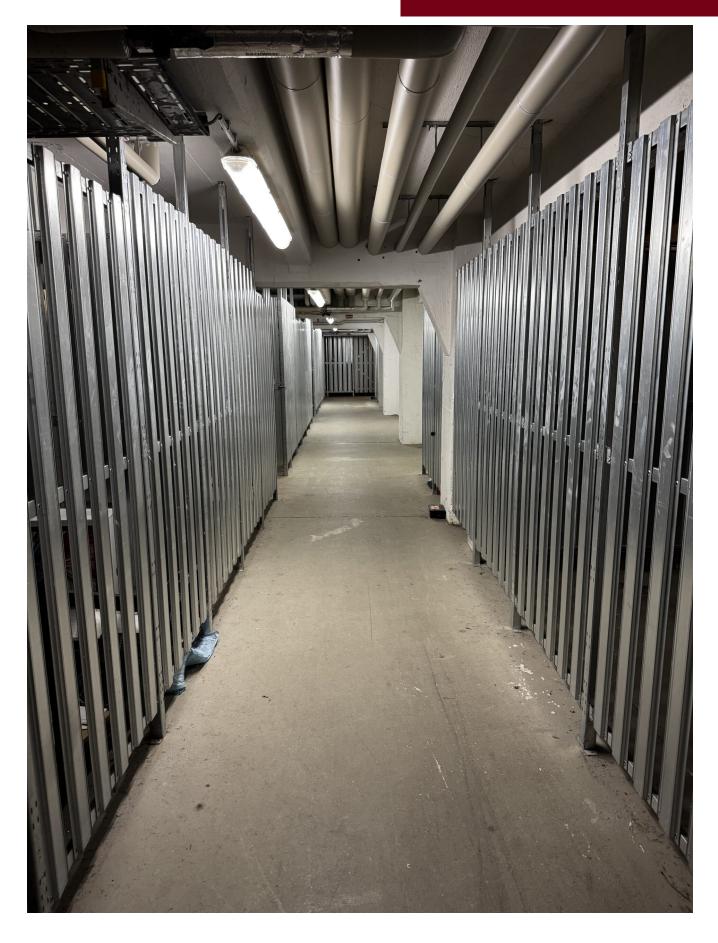


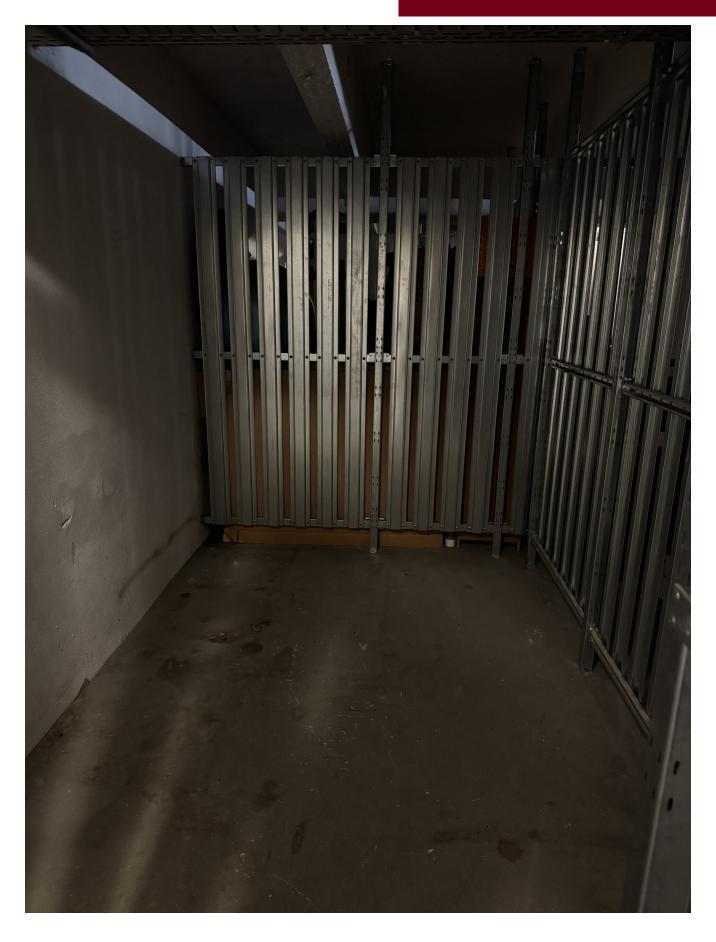






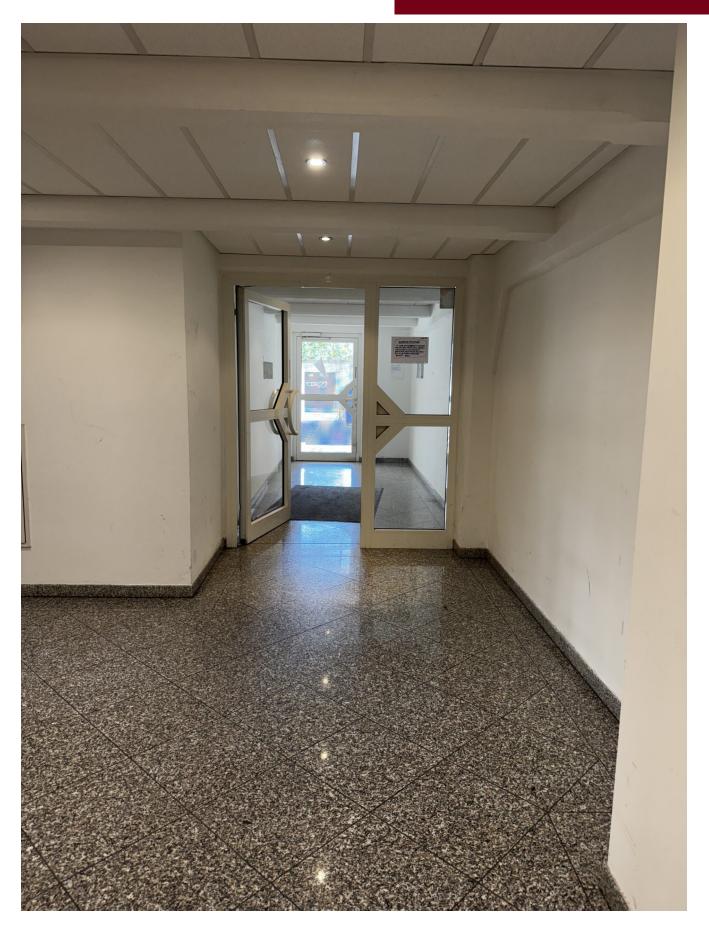


















Beschreibung

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 m² 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



Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11