



**IMMOBILIEN**

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



## Kastanienring in Leipzig

Kaufpreis ab:  
**219.500 EUR**

PLZ 04316

Baujahr 1998

Objektart Bestandsobjekt



## Objektinformationen

Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	70,85 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	3
Mieterwartung nach Fertigstellung	mind. ca. 800 € pro Monat
Fertigstellung der Sanierung	Ende April/Anfang Mai 2026
Besonderheiten	kleine Terrasse, Neuvermietung incl.
Energiekennwert	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>219.500 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	3.292,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	12.072,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.097,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>16.462,50 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>235.962,50 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

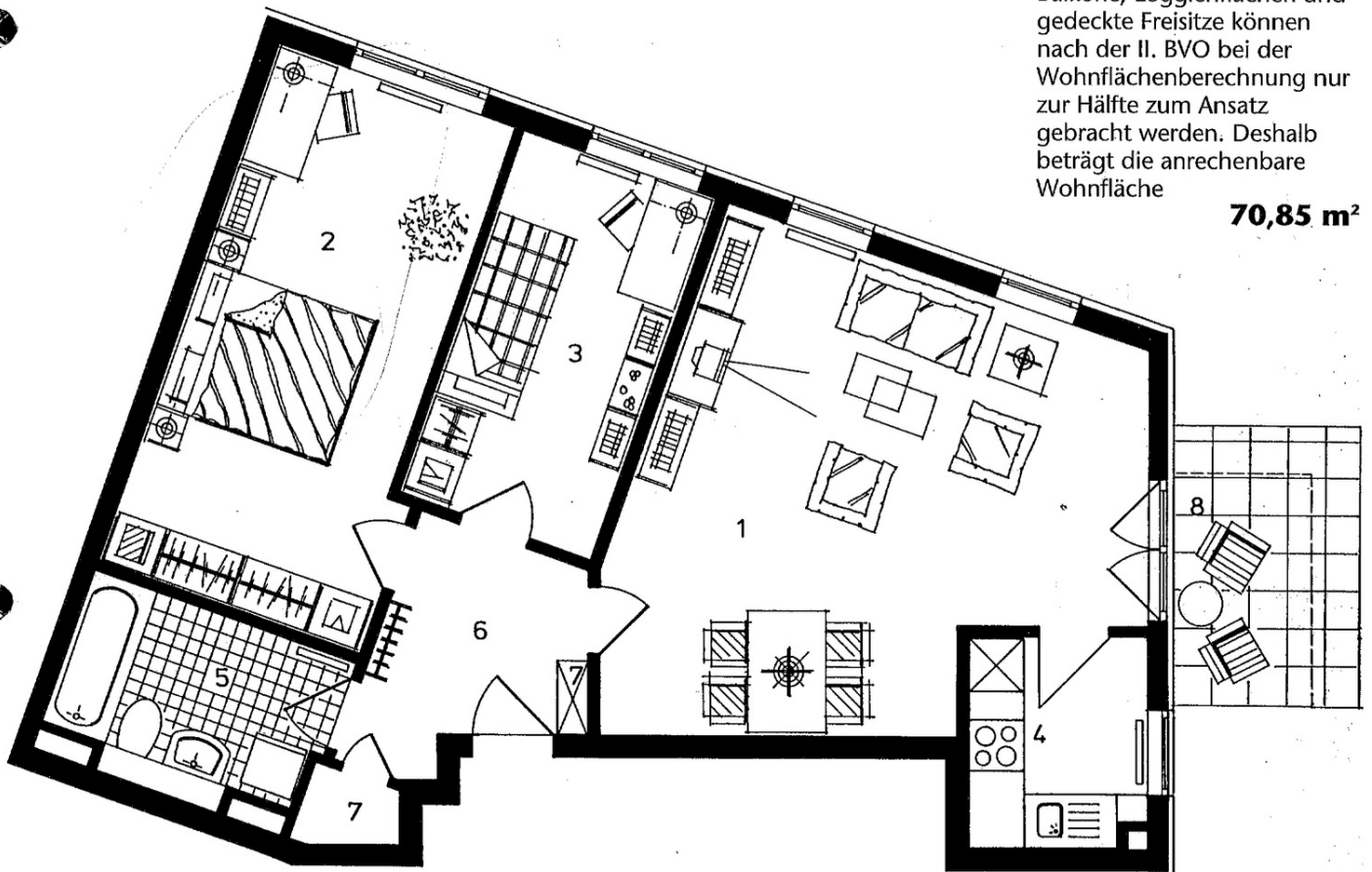
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

1	Wohnraum	25,04 m <sup>2</sup>
2	Schlafrum	17,34 m <sup>2</sup>
3	Kind	10,09 m <sup>2</sup>
4	Küche	4,51 m <sup>2</sup>
5	Bad	5,42 m <sup>2</sup>
6	Diele	5,26 m <sup>2</sup>
7	Abstellräume	1,08 m <sup>2</sup>
8	Terrasse	6,61 m <sup>2</sup>

Grundfläche **75,35 m<sup>2</sup>**

Balkone, Loggienflächen und gedeckte Freisitze können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung nur zur Hälfte zum Ansatz gebracht werden. Deshalb beträgt die anrechenbare Wohnfläche

**70,85 m<sup>2</sup>**





## Testinserat: Anfragen in weniger als 24 Std.

28.02.26, 06:38



### Kastaninering 14

800 € | 3 Zi. | 71 m²

Scout-ID: 165980928



### Konversation mit:

- Kenza [Redacted]
- Rania [Redacted]
- Lucas [Redacted]
- Laila [Redacted]
- Charlene [Redacted]
- Angelina  
1.700€ - [Redacted]
- Antje  
3.600€ [Redacted]
- Marike  
4.020€ [Redacted]
- Miguel [Redacted]
- Maren [Redacted]
- Sediq [Redacted]
- Danni [Redacted]

about:srcdoc

Seite 1 von 2

28.02.26, 06:38

- Esther [Redacted]
- Ramona [Redacted]
- Mohamed [Redacted]
- Felicia [Redacted]
- Daniela [Redacted]
- Mo [Redacted]
- Piotr [Redacted]
- Sabine [Redacted]
- Michael [Redacted]



## Beschreibung

### Kapitalanlage im Wohnpark Mölkau – Stabilität trifft Planbarkeit

#### Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in gefragter Wohnlage

Im beliebten Leipziger Osten, im gepflegten Wohnpark Mölkau, befindet sich diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer massiv gebauten Wohnanlage aus dem Jahr 1998.

Mit ca. 70,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer 6,61 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einem eigenen Kellerabteil bietet die Wohnung eine gefragte Grundrissstruktur, die langfristig sehr gut vermietbar ist. Die Mieterwartung nach Sanierung ist 800 € monatlich (9.600 € p.a.) bei einem Kaufpreis von 219.500 €.

Dieses Investment richtet sich an Kapitalanleger mit Fokus auf Substanzerhalt, stabile Cashflows und langfristigen Vermögensaufbau.

#### Lage – Leipzig-Mölkau: Ruhiger Wohnstandort mit stabiler Nachfrage

Etabliertes Wohnumfeld im Leipziger Osten

Mölkau zählt zu den gewachsenen, ruhigen Wohnstandorten im Leipziger Osten. Der Stadtteil verbindet naturnahes Wohnen mit guter infrastruktureller Anbindung.

Die Innenstadt Leipzigs ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zügig erreichbar. Gleichzeitig bietet das direkte Umfeld:

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger
- Schulen und Kindertagesstätten
- Ärzte und Dienstleister
- Grünflächen und Spazierwege
- ruhige, gepflegte Wohnanlagenstruktur

Der Wohnpark selbst wurde Mitte der 1990er Jahre errichtet und zeichnet sich durch sehr geringe Leerstände sowie konstante Nachfrage aus. Neuvermietungen bewegen sich im Bereich von ca. 7,30–8,80 €/m<sup>2</sup> für unsanierte Wohnungen.

Die Hauptfluktuation ist überwiegend altersbedingt – kein spekulativer Mikromarkt, sondern ein stabiler Bestandsstandort mit langfristiger Perspektive.

#### Technischer Zustand – Gepflegte Substanz ohne Instandhaltungstau

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem umgesetzt:

- Sanierung von Dachgauben und Dachflächenfenstern
- Laufende Balkonabdichtungen
- Modernisierung von Fenster- und Türelementen



- Erneuerung von Außenanlagen und Beleuchtung
- Fundamentsanierung der Tiefgarage (abgeschlossen)

Es bestehen keine Hinweise auf Instandhaltungsstau oder Sonderumlagen.

Die Wohnung selbst wird gerade saniert und zur angegebenen Miete im Anschluss vermietet.  
Folgende Arbeiten werden durchgeführt:

- Bodenbelag (Gewerbelaminat, wasserresistent) mit weißen Sockelleisten
- alle Fenster innen neu lackiert
- Türcargen neu lackiert, Türblätter (weiß) inkl. Beschläge neu
- Wände und Decke geweißt
- Im Badezimmer neue Wand- und Bodenfliesen, restliche Wandflächen werden glatt gespachtelt und geweißt gem. Rendering
- alle Sanitärobjekte (Wanne, WC, Waschbecken inkl. aller Armaturen) inkl. Unterputzspülkasten WC werden erneuert (Heizkörper bleibt Bestand) / zusätzlich wird eine Duschtrennwand eingebaut
- Die Nische wird ebenfalls glatt gespachtelt, inkl. Beleuchtung gem. Rendering / die waagerechte Abstellfläche der Nische wird gefliest

Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentralheizung (2018 erneuert), kein kurzfristiger regulatorischer Sanierungsdruck.

## **Wirtschaftlichkeit**

Die Investition ist klar kalkulierbar:

- Kaufpreis: 219.500 €
- Nettokaltmiete: 9.600 € p.a.

Das Hausgeld beträgt ca. 2.650 € jährlich, davon sind rund 1.999 € umlagefähig.

Die Rücklagenstruktur ist solide, der Rücklagenstand der Einheit liegt bei rund 3.371 € (Stand 03.02.2026).

Diese Zahlen zeigen:

Keine Hochrendite-Spekulation, sondern eine strukturierte Buy-and-Hold-Kapitalanlage mit Sicherheitsfokus.

## **Fazit – Solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive**

Der Kastanienring 14 im Wohnpark Mölkau steht für:



- ? Gepflegte Substanz
- ? Professionelle Verwaltung
- ? Kalkulierbare Kostenstruktur
- ? Stabile Vermietbarkeit
- ? Niedriges Gesamtrisiko
- ? Planbare Cashflows

Ideal für Anleger, die ihr Kapital strategisch in einem wachstumsstarken Markt wie Leipzig positionieren möchten – mit Fokus auf Werterhalt und nachhaltigen Vermögensaufbau.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11