



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

# Kirschbergstrasse #2 Leipzig

**Kaufpreis ab:**  
**139.500 EUR**

**PLZ** 04159

**Baujahr** 1930

**Objektart** Saniertes Bestandsgebäude



## Objektinformationen

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Etage                  | 1. Obergeschoss  |
| Wohnungsgrösse         | 48,86 QM         |
| Anzahl der Zimmer      | 2                |
| Kaltmiete pro Monat    | 415,31 €         |
| Energiekennwert        | 100,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Gesamte Anschaffungskosten:

| Kaufpreis                                                                          |                           | Nebenkosten                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
|   |                           |                                 |
|  | <b>Kaufpreis:</b>         | <b>139.500 EUR</b>              |
|  | <b>Notarkosten:</b>       | 1,50 %<br>2.092,50 EUR          |
|  | <b>Grunderwerbsteuer:</b> | 5,50 %<br>7.672,50 EUR          |
|  | <b>Grundbucheintrag:</b>  | 0,50 %<br>697,50 EUR            |
| <b>Summe der Nebenkosten*:</b>                                                     |                           | <b>7,50 %<br/>10.462,50 EUR</b> |
| <b>Gesamtkosten:</b>                                                               |                           | <b>149.962,50 EUR</b>           |

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

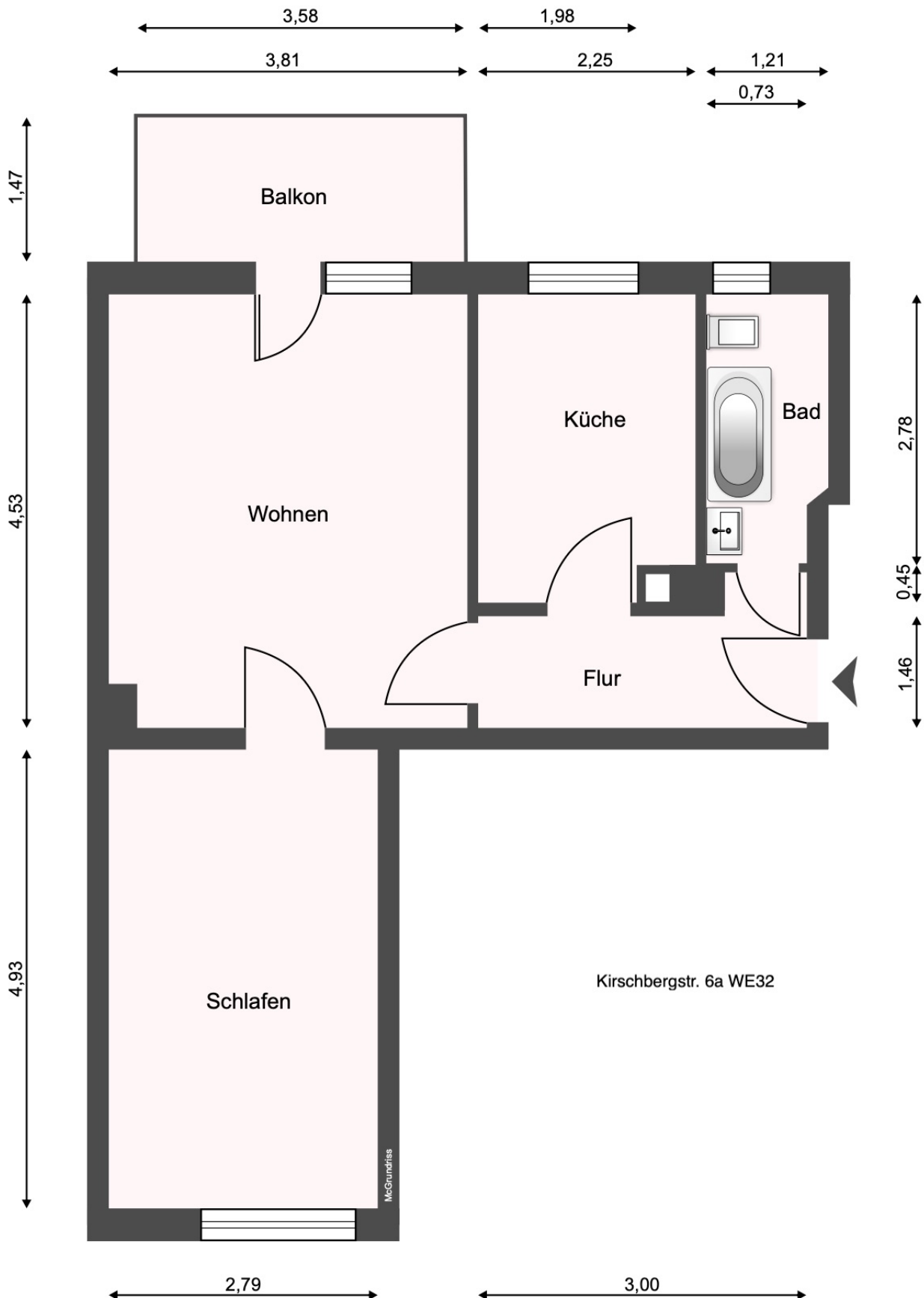






# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







## Beschreibung

### Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Leipzig-Möckern

**48,86 m² Wohnfläche · 1. Obergeschoss · Südbalkon mit Grünblick · Kaufpreis 139.500 €**

Diese vermietete Eigentumswohnung in der Kirschbergstraße 6a verbindet eine gefragte Wohnungsgröße mit einem attraktiven Freisitz und einer guten Anbindung an die Leipziger Innenstadt. Sie bietet Kapitalanlegern einen überschaubaren Einstieg in den Leipziger Immobilienmarkt – mit bestehendem Mietverhältnis und langfristiger Perspektive.

Die rund 49 m² große Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Wohnensembles. Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche und Wannenbad schaffen ein kompaktes Zuhause, das besonders zu Singles und Paaren passt. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer erreichbar. Ein zugeordneter Keller ergänzt das Platzangebot.

Ein besonderes Plus ist der nach Süden ausgerichtete Balkon mit Blick ins Grüne. Er erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Raum für eine kleine Sitzgruppe und entspannte Stunden.

#### **Gut angebunden im Alltag und auf dem Arbeitsweg**

Die Tramhaltestelle Dantestraße an der Georg-Schumann-Straße ist rund 300 Meter entfernt und in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof. Der S-Bahnhof Leipzig-Möckern liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung und ergänzt die Anbindung an die Innenstadt.

Auch für Berufspendler ist der Leipziger Nordwesten interessant: Porsche Leipzig und der Flughafen Leipzig/Halle sind mit dem Auto gut erreichbar. BMW, Amazon und das DHL-Luftfrachtdrehkreuz ergänzen das regionale Arbeitsplatzangebot. Die Auenlandschaft und das Rosental bieten zugleich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

#### **Eine Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive**

Das Mietverhältnis besteht seit September 2019. Die positive Mietentwicklung in Möckern, die kompakte Wohnungsgröße und die gute Verkehrsanbindung unterstützen die langfristige Attraktivität des Standorts. Künftige Mietanpassungen hängen von den gesetzlichen Voraussetzungen und dem jeweiligen Mietverhältnis ab.

Gerne stellen wir Ihnen die ausführliche Immobilienanalyse, die Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Objektunterlagen zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin und erfahren Sie mehr über diese Kapitalanlage in Leipzig-Möckern.





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11