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

Kirschbergstrasse Leipzig

Kaufpreis ab:
115.000 EUR

PLZ	04159
Baujahr	1932
Objektart	Bestand

Objektinformationen

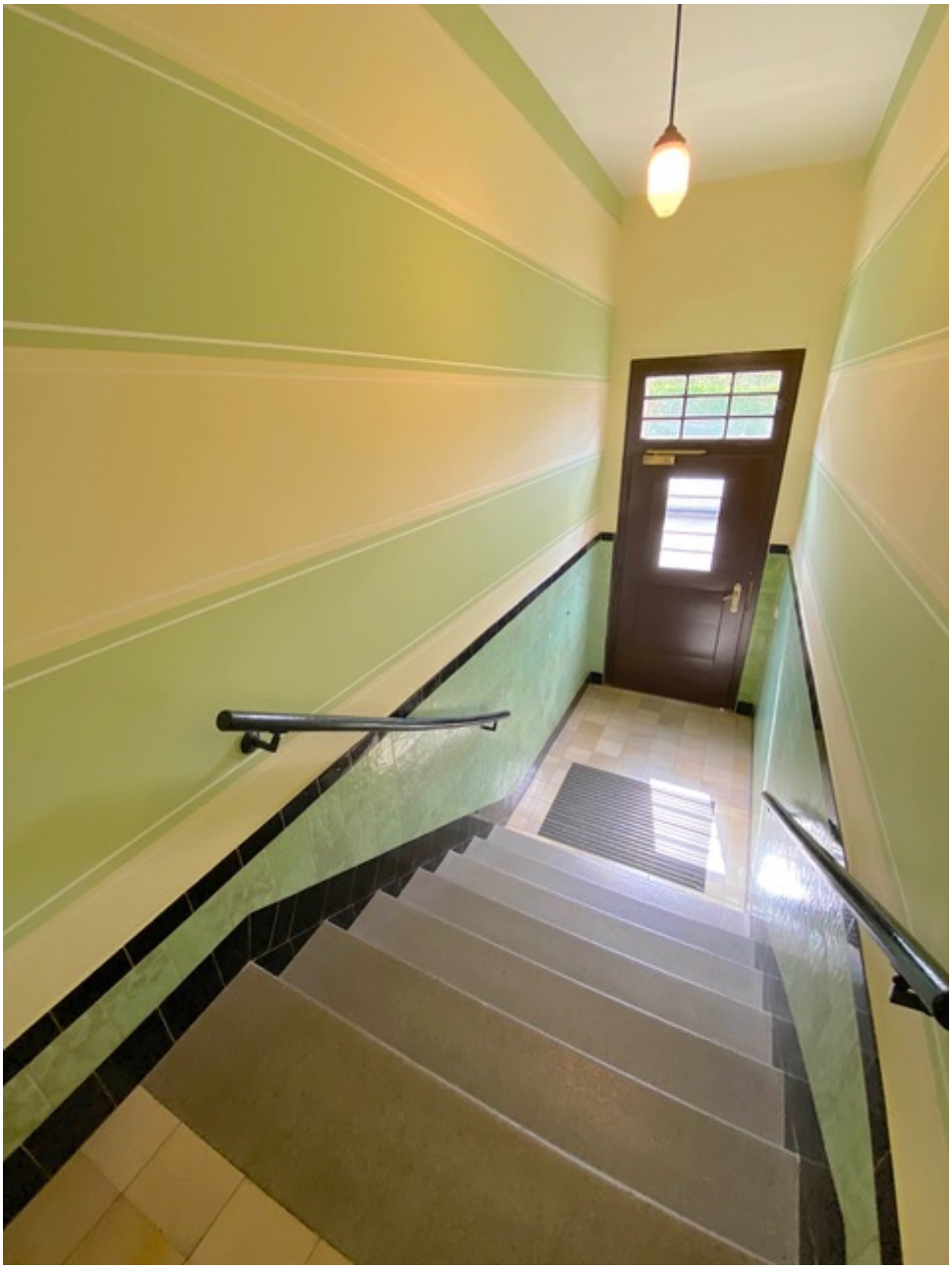
Etage	2. OG links
Wohnungsgrösse	44,50 QM
Anzahl der Zimmer	2
Kaltmiete pro Monat	294,-- €
Energiekennwert	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

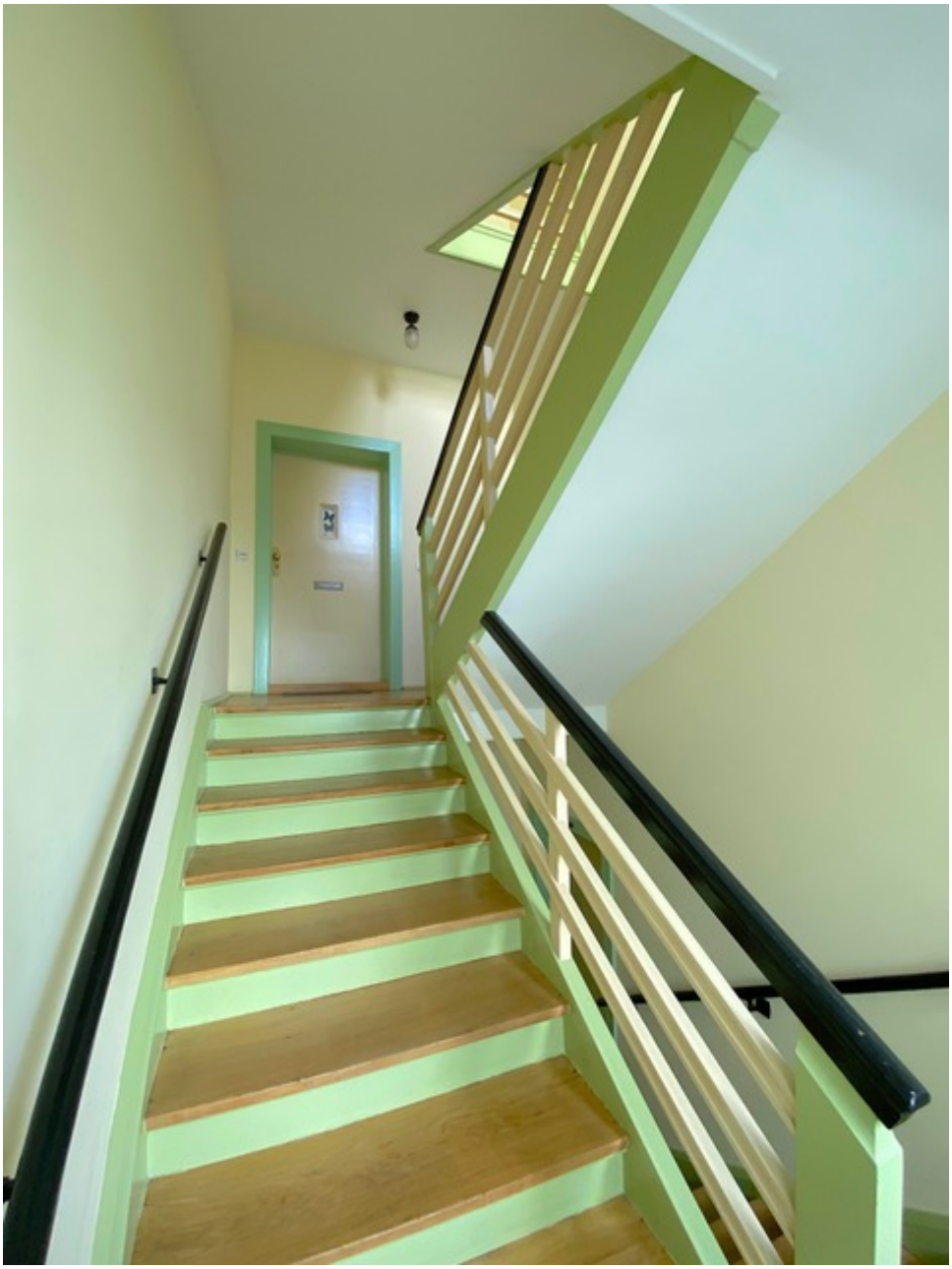
Gesamte Anschaffungskosten:

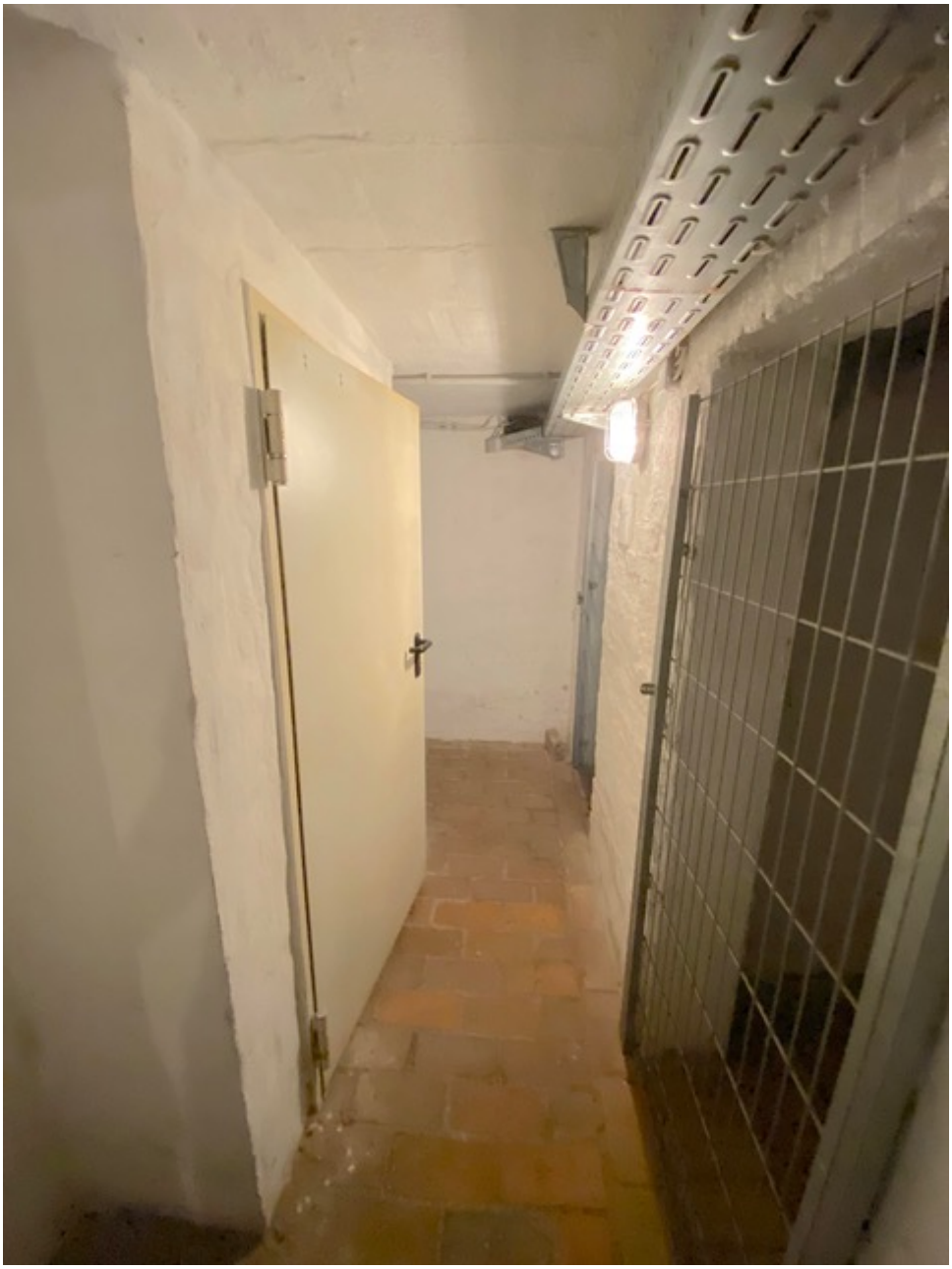
Kaufpreis | Nebenkosten

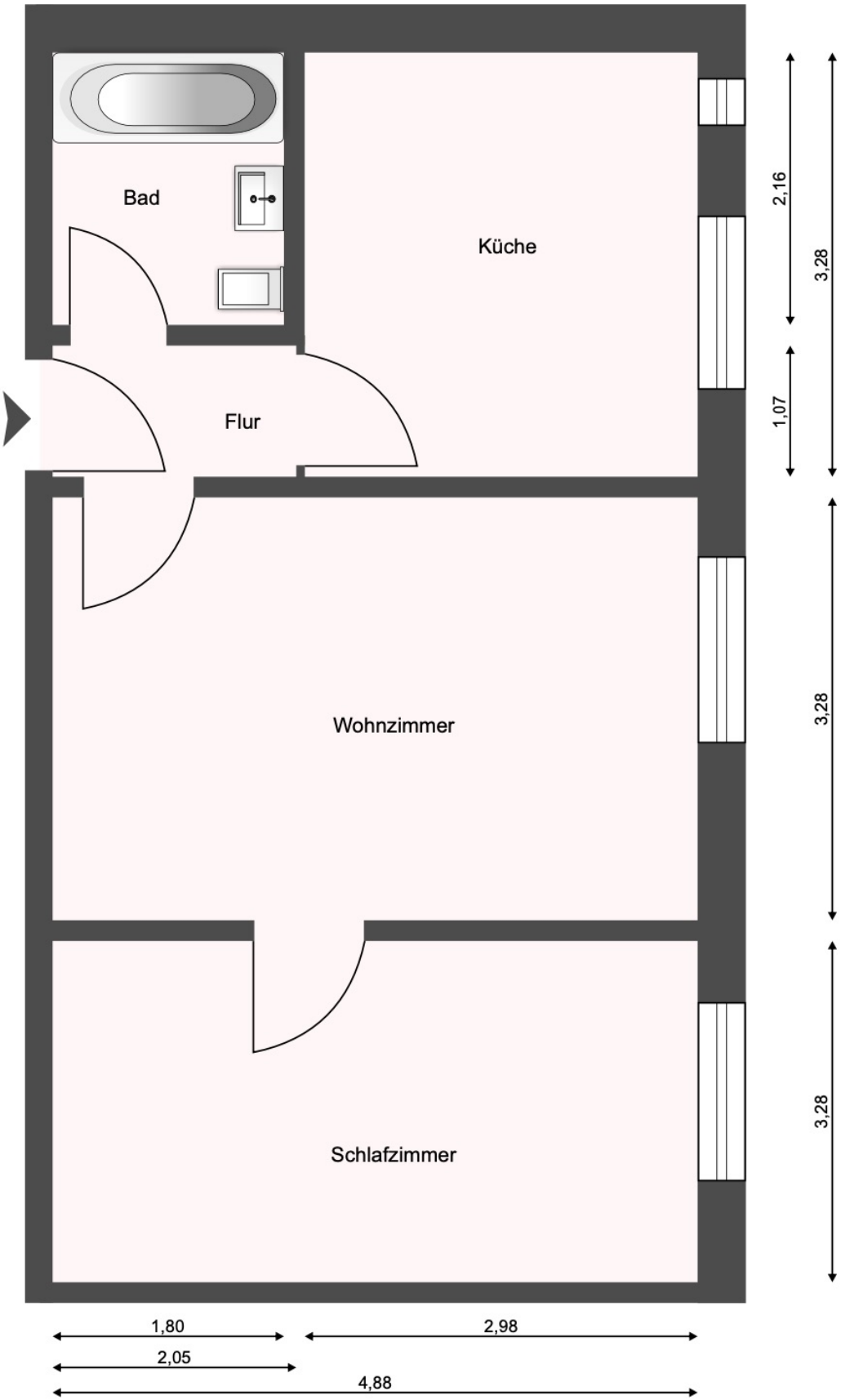
Kaufpreis:		**115.000 EUR**
Notarkosten:	1,50 %	1.725,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.025,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	575,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	**6.325,00 EUR**
Gesamtkosten:		**121.325,00 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.








Bad
Küche
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
2,16
3,28
1,07
3,28
3,28
1,80
2,98
2,05
4,88

Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

Objekt:	Kirschbergstr. 49a in 04159 Leipzig	Baujahr	1927	Wohnfläche 44,50 m²
Kunde:	Max Mustermann	Wohnung 16	2. OG links	2-Zimmer

Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

Kaufpreis			
Wohnung			115.000,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+	2.300,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	+	4.025,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+	575,00 €
Gesamtkaufpreis		=	**121.900,00 €**
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-	6.900,00 €
abzüglich weiteres EK		-	
Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		=	**115.000,00 €**

Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme kalt gemäß Mietvertrag (=6,61 € je m²/Wfl.)		+	3.528,00 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	3,50%	-	4.025,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2022 € 467,03 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-	767,03 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2021		-	0,00 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	**-1.264,03 €**
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern		=	**-1.264,03 €**

Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)

zu versteuerndes Jahreseinkommen		60.000,00 €	
daraus Steuer		15.932,00 €	
plus jährlicher Ertrag		-1.264,03 €	
minus Abschreibung		1.698,55 €	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	121.325,00 €		
abzüglich Grundstücksanteil ca. 30,00%	36.397,50 €		Steuervorteil
Abschreibungsgrundlage	84.927,50 €		1.446,00 €
davon Abschreibung 2,0%	1.698,55 €		
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00 €	
neues zu versteuerndes Jahreseinkommen		56.537,42 €	
daraus Steuer		14.486,00	

Steuerersparnis jährlich		**1.446,00 €**
zzgl. 5,5 % Soli		0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0	0,00 €
Steuerersparnis jährlich gesamt		**1.446,00 €**

Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		-1.264,03 €
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)		1.446,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung		181,97 €
Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung	(s. Haftungsvorbehalt)	**15,16 €**

Tilgung

anfänglich direkt von der Finanzierungssumme	1,50%	p.a.	--->	mtl.	143,75 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice					
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge					
Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*					**-128,59 €**

(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)

WOHNMARKTANALYSE

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Kurzanalyse – Ergebnisse
... iib Immobilien-Richtwert

ID 1373384 / Etagenwohnung Baujahr 1925 / 04159 Leipzig / Kirschbergstraße 49A / Stichtag: 02.09.2022

ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER

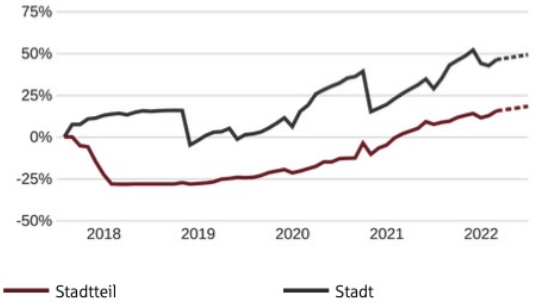
Ø 12 Monate
2.700,–€

2.500,–€
Ø 24 Monate

24 22 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2 0
Monate

In **Leipzig Möckern** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 2.700,– € / m². In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 8,85% gestiegen.

PREISTREND



Diese Grafik zeigt die historische Entwicklung der Immobilienpreise in **Leipzig Möckern**.

ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE

11,7 Wochen

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich bei marktangepassten Preisen in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 11,7 Wochen. bei marktangepassten Preisen.

iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

2.500,–€/m²

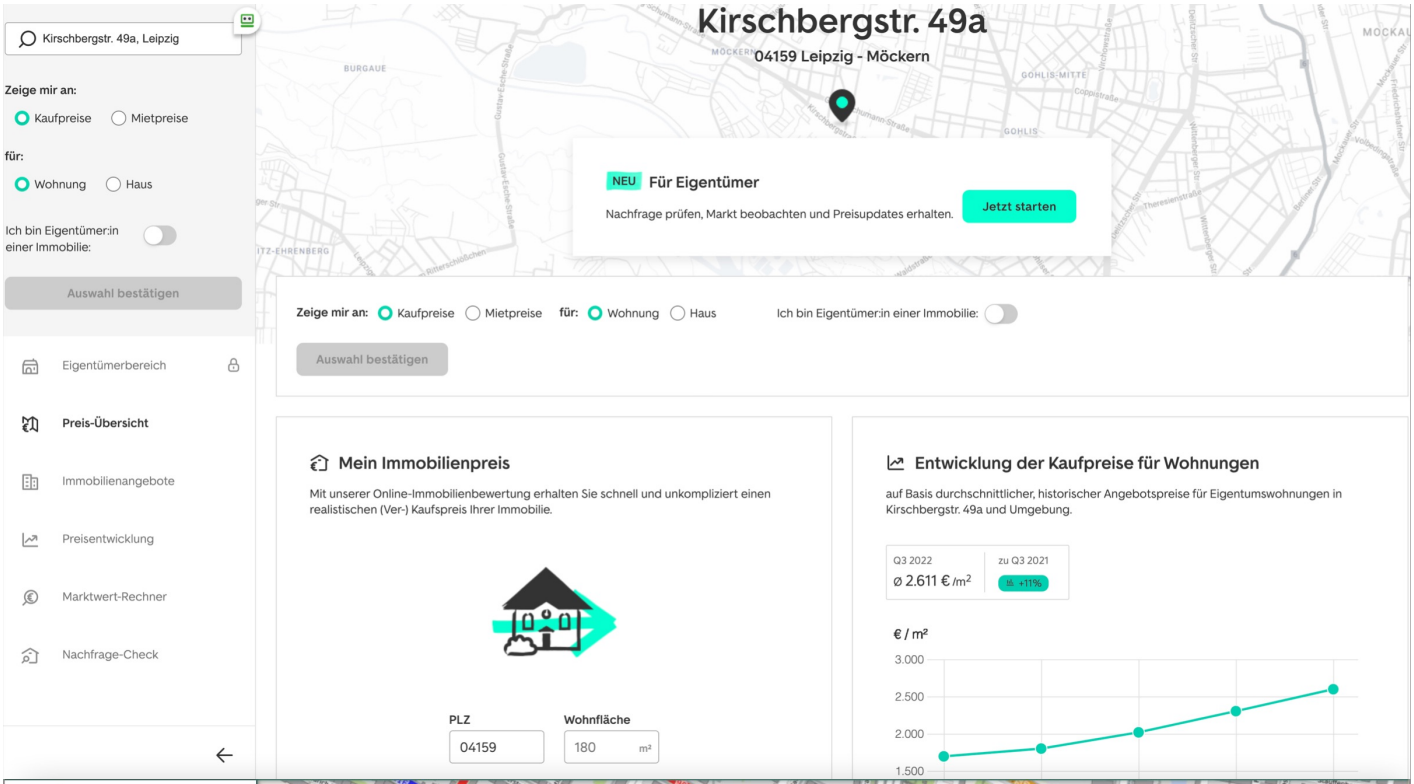
basierend auf dem gesetzlichen Normverfahren zum Stichtag berechneter, tagesaktueller und mit Angeboten marktangepasster Objektwert.

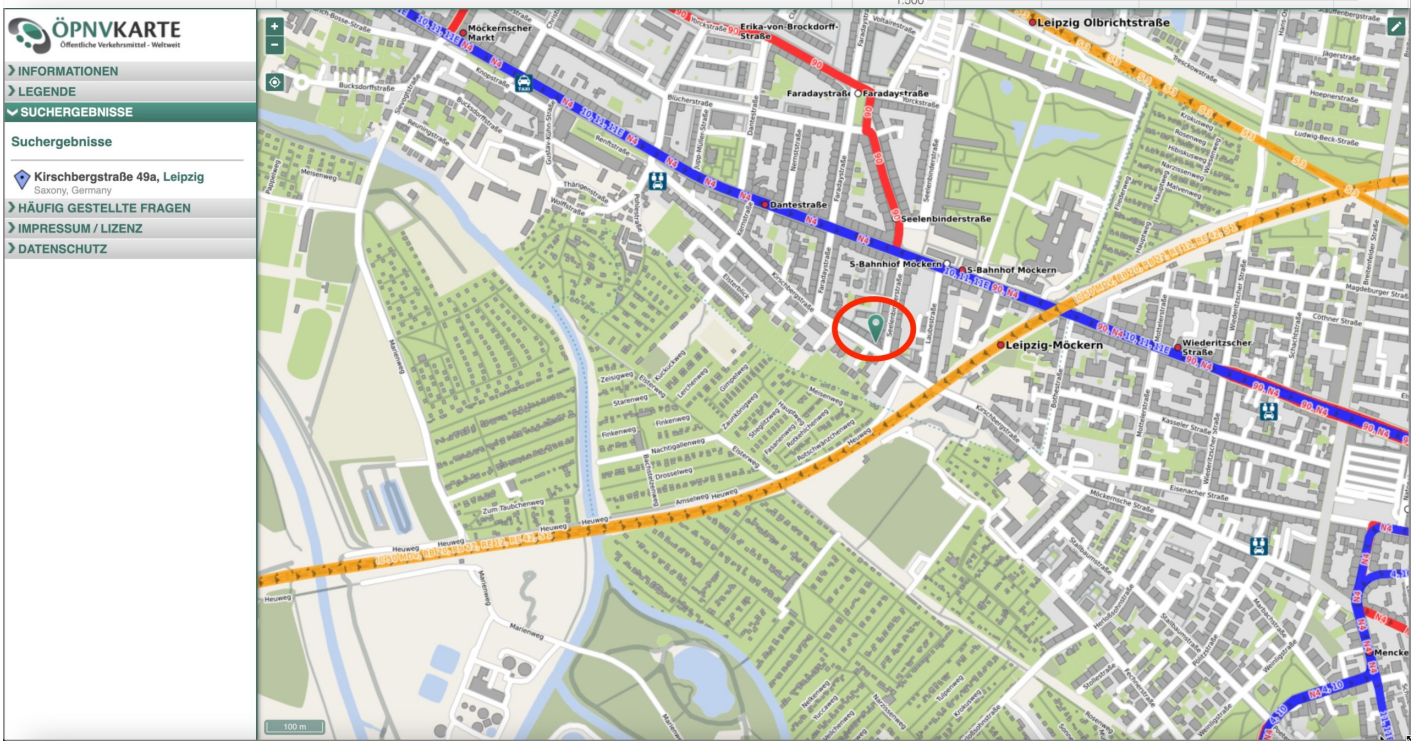
ANGEBOTSPREISE INSGESAMT

2.400,–€/m² | **2.900,–€/m²**

ca. 2.500,– €/m²
Etagenwohnung, Wohnfläche: 45 m²
Dies entspricht einem Wert von 114.000,– €
iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

OFFENE FRAGEN? | Mit welcher Abverkaufszeit ist zu rechnen? Mehr Infos erhalten Sie in der persönlichen Beratung Ihres Immobilien-Maklers.


Kirschbergstr. 49a, Leipzig
Zeige mir an:
Kaufpreise
Mietpreise
für:
Wohnung
Haus
Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:
Auswahl bestätigen
Eigentümerbereich
Preis-Übersicht
Immobilienangebote
Preisentwicklung
Marktwert-Rechner
Nachfrage-Check
Kirschbergstr. 49a
04159 Leipzig - Möckern
NEU
Für Eigentümer
Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.
Jetzt starten
Mein Immobilienpreis
Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.
PLZ
04159
Wohnfläche
180
m²
Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen
auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Kirschbergstr. 49a und Umgebung.
Q3 2022
ø 2.611 € /m²
zu Q3 2021
+11%
€ / m²
3.000
2.500
2.000
1.500


ÖPNVKARTE
Öffentliche Verkehrsmittel - Weltweit
INFORMATIONEN
LEGENDE
SUCHERGEBNISSE
Suchergebnisse
Kirschbergstraße 49a, Leipzig
Saxony, Germany
HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN
IMPRESSUM / LIZENZ
DATENSCHUTZ
Möckernscher Markt
Erika-von-Brockdorff-Straße
Leipzig Olbrichtstraße
Faradaystraße
Dantestraße
Seelenbinderstraße
S-Bahnhof Möckern
Leipzig-Möckern
Wiederitzscher Straße
100 m

Beschreibung

Objektunterlagen

Alle Objektunterlagen (Musterberechnungen, Analysen zur Lage sowie den Kaufpreisen, u.v.m.) bekommen Sie auf Anfrage.

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11