



IMMOBILIEN

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



Kirschbergstrasse Leipzig

Kaufpreis:
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/(m ² a)
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.



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





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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

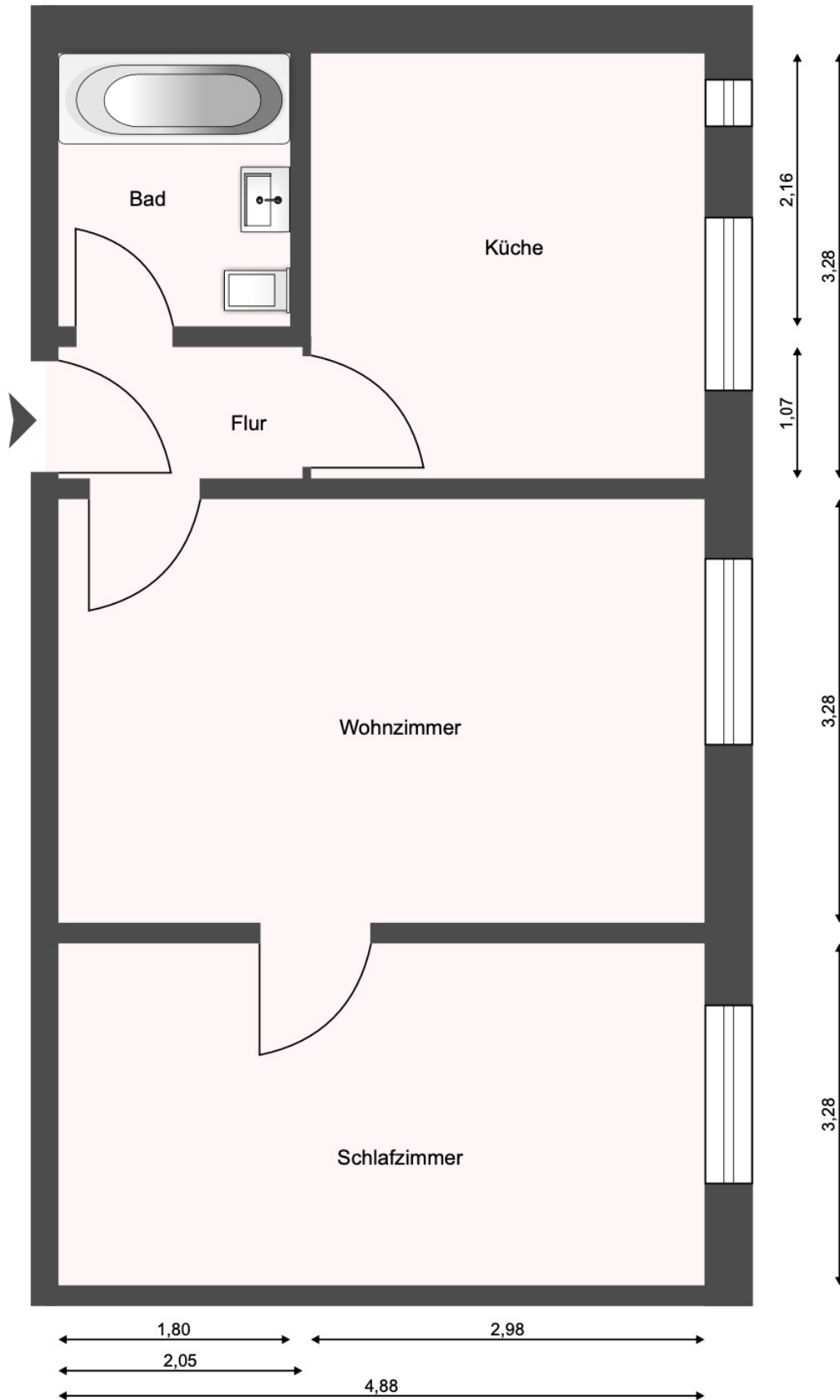
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

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





Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

Objekt:	Kirschbergstr. 49a in 04159 Leipzig	Baujahr	1927	Wohnfläche	44,50 m ²
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 m ² /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 €			
Abschreibungsgrundlage	84.927,50 €			
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 €	
				Steuervorteil 1.446,00 €

Steuerersparnis jährlich

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

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

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



WOHNMARKTANALYSE

Kurzanalyse – Ergebnisse ... iib Immobilien-Richtwert

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



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

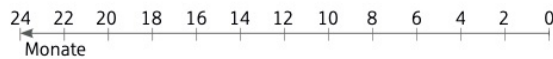
ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER

Ø 12 Monate

2.700,-€

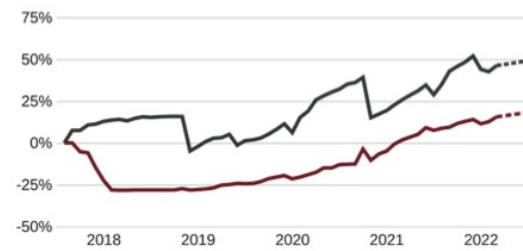
2.500,-€

Ø 24 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



— Stadtteil — Stadt

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 INSGESAM

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 Eigentümerin einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

Kirschbergstr. 49a
04159 Leipzig - Möckern

NEU Für Eigentümer


Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten. [Jetzt starten](#)

Zeige mir an: Kaufpreise Mietpreise für: Wohnung Haus Ich bin Eigentümerin einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

Mein Immobilienpreis

Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufpreis Ihrer Immobilie.

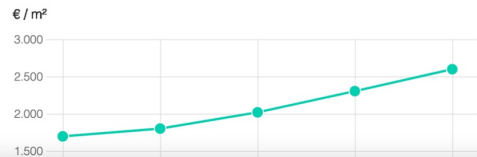


PLZ: Wohnfläche: m²

Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Kirschbergstr. 49a und Umgebung.

Q3 2022: \varnothing 2.611 €/m² zu Q3 2021: \varnothing 2.199 €/m² (+19%)



Zeitraum	Preis (€/m ²)	Veränderung
Q3 2021	2.199	-
Q3 2022	2.611	+19%

ÖPNVKARTE
Öffentliche Verkehrsmittel - Wehreit

INFORMATIONEN
LEGENDE
SUCHERGEBNISSE

Suchergebnisse

- Kirschbergstraße 49a, Leipzig
Saxony, Germany

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN
IMPRESSUM / LIZENZ
DATENSCHUTZ





IMMOBILIEN

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

Beschreibung

Alle weiteren Unterlagen zum Objekt finden Sie hier:

<https://www.dropbox.com/sh/odknfoyeq9mpd04/AAC9sXs1cK-yQzczga3p3dJBa?dl=0>



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11