



**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

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





**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**

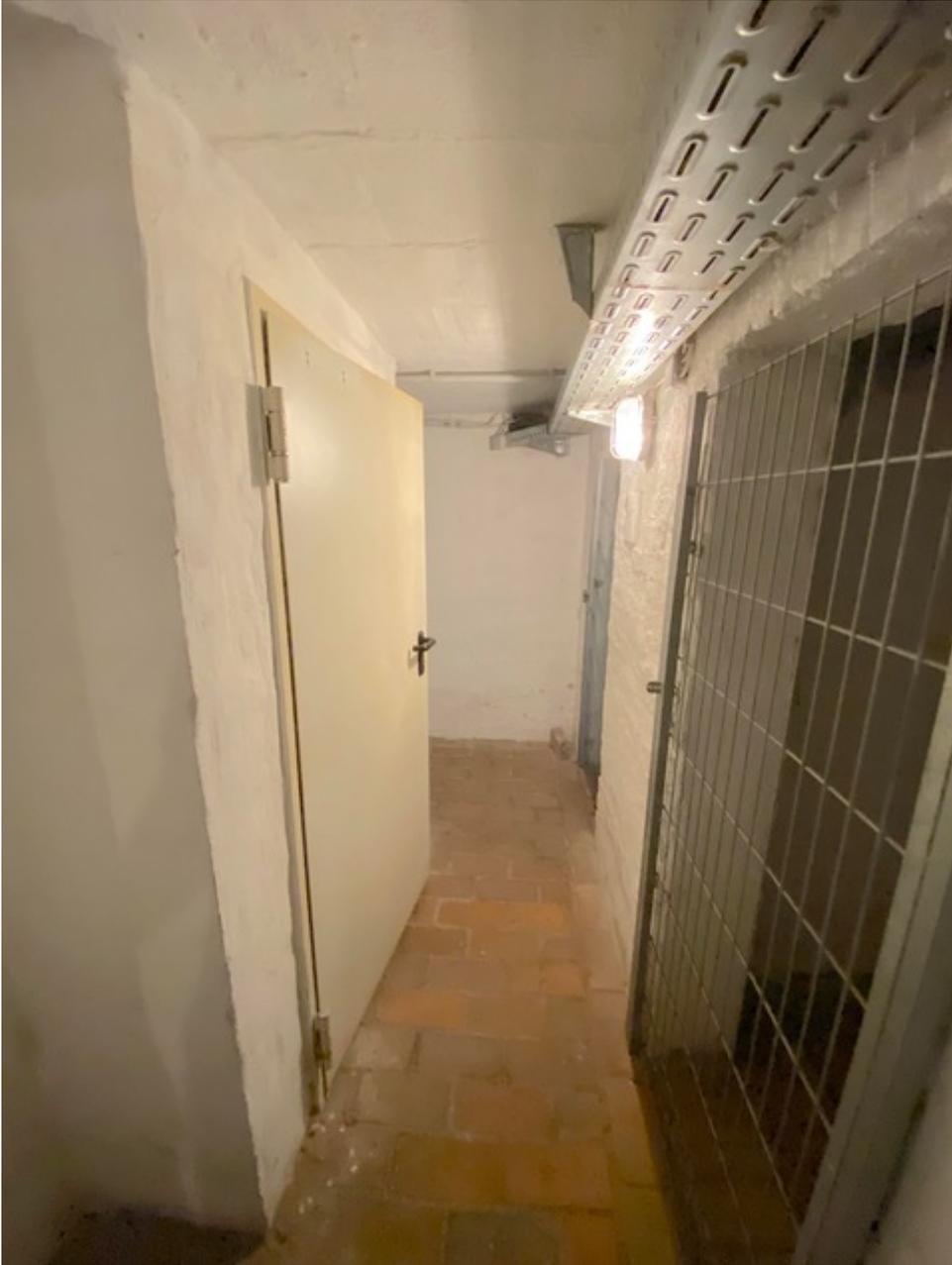
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**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**

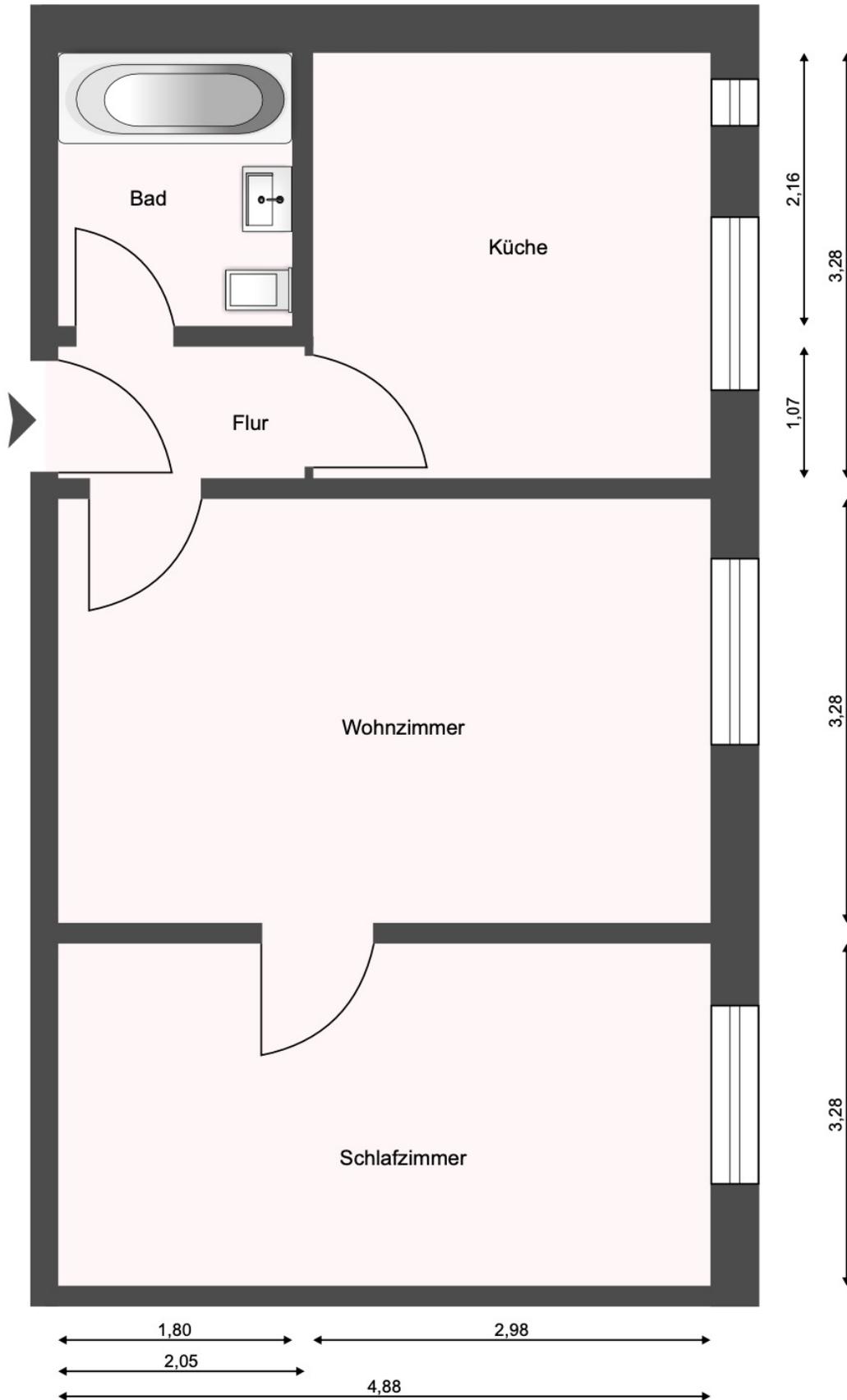
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

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





## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

<b>Objekt:</b>	Kirschbergstr. 49a in 04159 Leipzig	<b>Baujahr</b>	1927	<b>Wohnfläche</b>	44,50 m <sup>2</sup>
<b>Kunde:</b>	Max Mustermann	<b>Wohnung</b>	16	<b>2. OG links</b>	2-Zimmer

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

<b>Kaufpreis</b>				
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 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>		=		<b>121.900,00 €</b>
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		6.900,00 €
abzüglich weiteres EK		-		
<b>Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)</b>		=		<b>115.000,00 €</b>

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme kalt gemäß Mietvertrag (=6,61 € je m <sup>2</sup> /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 €
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>		=		<b>-1.264,03 €</b>
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>		=		<b>-1.264,03 €</b>

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)

<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>60.000,00 €</b>	
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 €	
<b>neues zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>56.537,42 €</b>	
daraus Steuer			14.486,00 €	
				<b>Steuervorteil 1.446,00 €</b>

### Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0		0,00 €
<b>Steuerersparnis jährlich gesamt</b>			<b>1.446,00 €</b>

### 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 €
<b>Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung</b>	(s. Haftungsvorbehalt)		<b>15,16 €</b>

### 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					
<b>Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*</b>					<b>-128,59 €</b>

(\*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,-€**

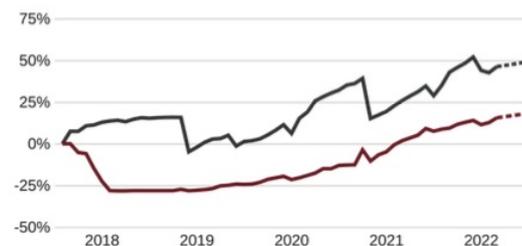
**2.500,-€**

Ø 24 Monate

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,-€ / m<sup>2</sup>. 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,-€/m<sup>2</sup>**

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

#### ANGEBOTSPREISE INSGESAM

**2.400,-€/m<sup>2</sup>**



**2.900,-€/m<sup>2</sup>**

**ca. 2.500,- €/m<sup>2</sup>**

Etagenwohnung, Wohnfläche: 45 m<sup>2</sup>

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:

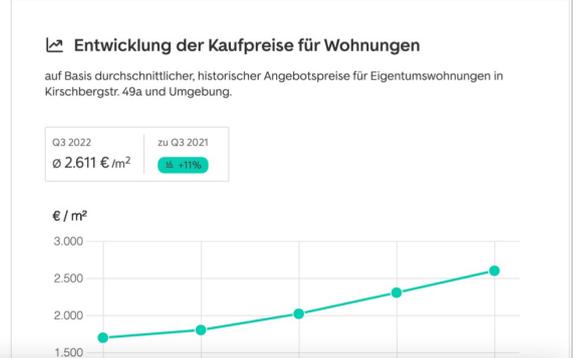
Auswahl bestätigen

- Eigentümerbereich
- Preis-Übersicht
- Immobilienangebote
- Preisentwicklung
- Marktwert-Rechner
- Nachfrage-Check

**Mein Immobilienpreis**

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

PLZ:  Wohnfläche:  m<sup>2</sup>

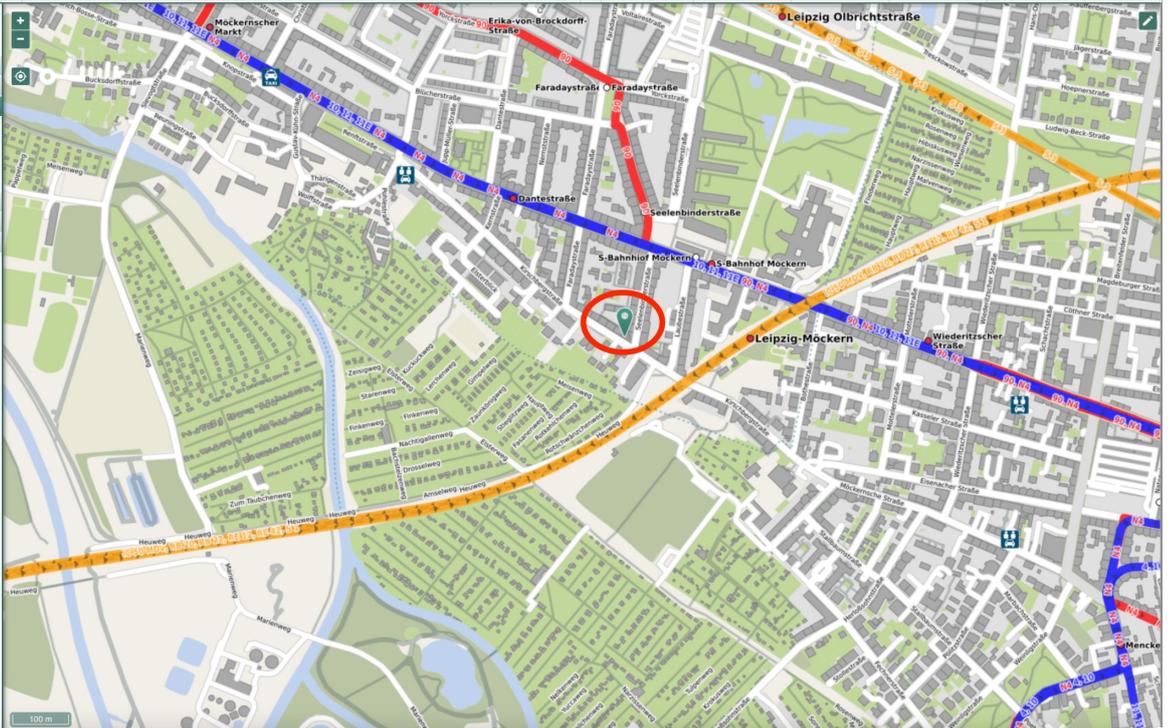


**ÖPNVKARTE**  
Öffentliche Verkehrsmittel - Weimarer

- 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

### Objektunterlagen

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



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11