

# Lützner Straße Leipzig

Kaufpreis ab: 147.500 EUR

**PLZ** 04179

Baujahr 1998

Objektart Bestand



# **Objektinformationen**

Anzahl der Wohnungen 5

**Wohnungsgrössen** 50,78 m², 56,68 m² und 62,99 m²

**Etagen** 1. OG, 2. OG, 3. OG und 4. OG

Anzahl der Zimmer 2 je Wohnung

Kosten

Sondereigentumsverwaltung

25,-- € mtl.

Instandhaltungsrücklage vom

Haus

81.326,-- €

Mietrenditen ca. 3,3%

Kaltmieten je Wohnungsgrösse 406,24 €, 453,44 € und 503,92 € pro Monat

**Kaufpreise** ab 147.500,-- € bis 182.500,-- €

Alle Wohneinheiten werden auf 8,00 € Kaltmiete je

QM/Wfl. durch den Verkäufer subventioniert über 5 Jahre

Besonderheiten als Mietgarantie (wird im Kaufvertrag festgehalten).

Mieterhöhungen werden nach und nach vorgenommen im

Rahmen der Sondereigentumsverwaltung (SEV).

Energiekennwert 74,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse B

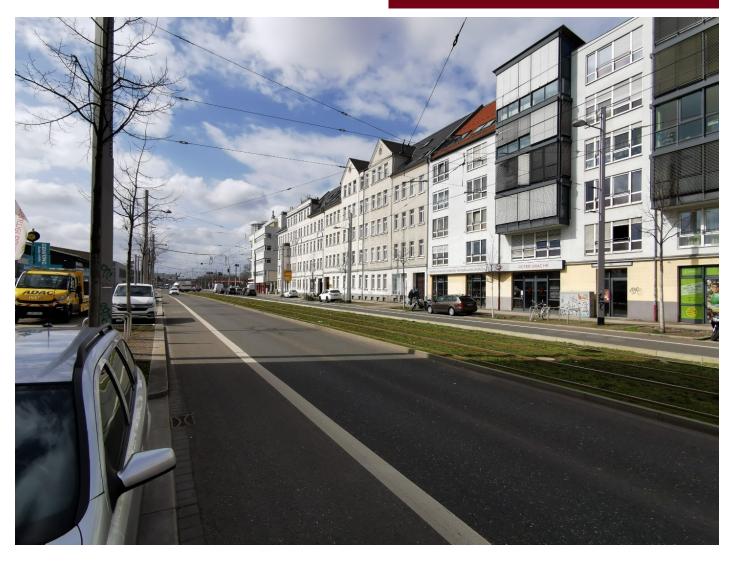
# **Gesamte Anschaffungskosten:**

Kaufpreis		Nebenkosten
Maufine in		447 F00 FUD
Kaufpreis:		147.500 EUR
Notarkosten:	1,50 %	2.212,50 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.162,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	737,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	8.112,50 EUR
Gesamtkosten:		155.612.50 EUR



\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

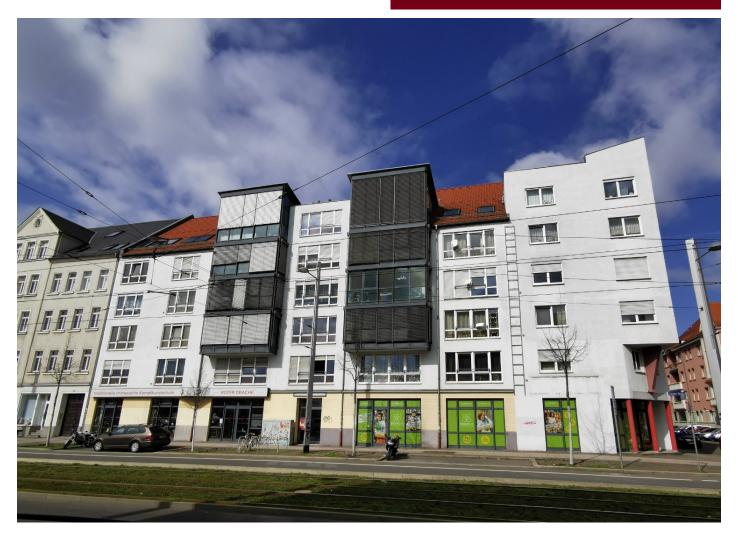




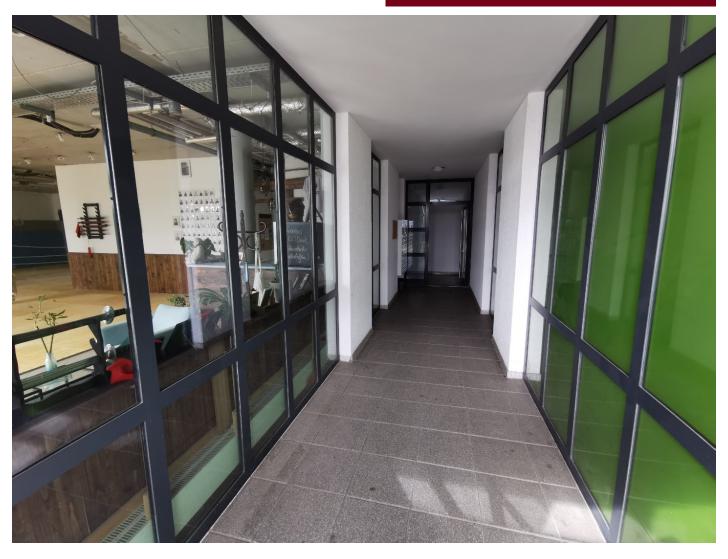




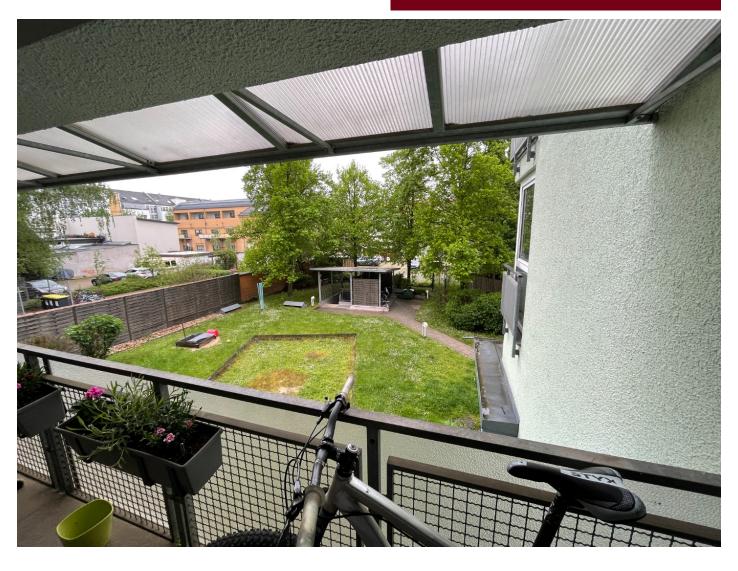




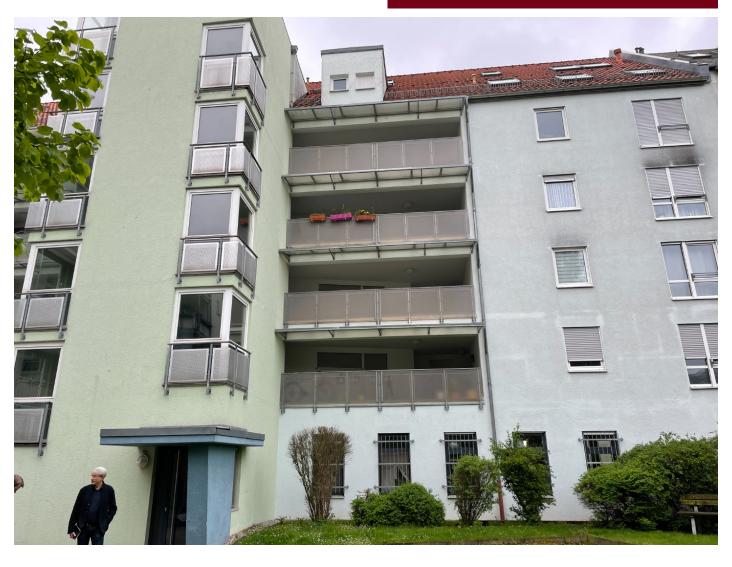




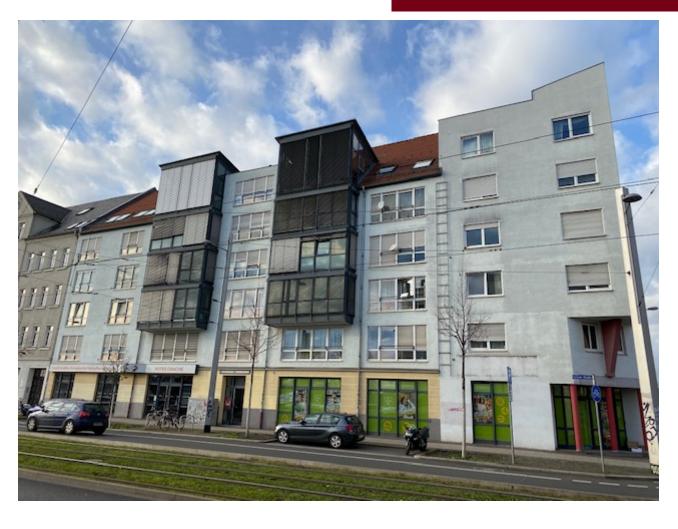




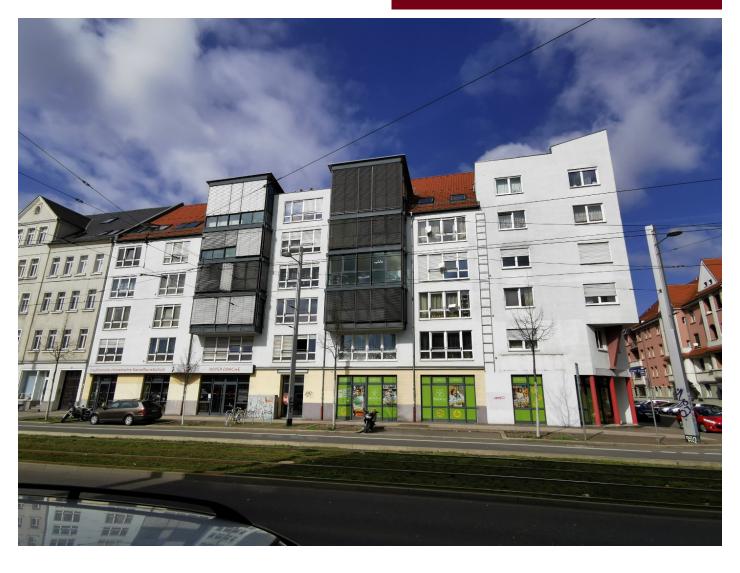








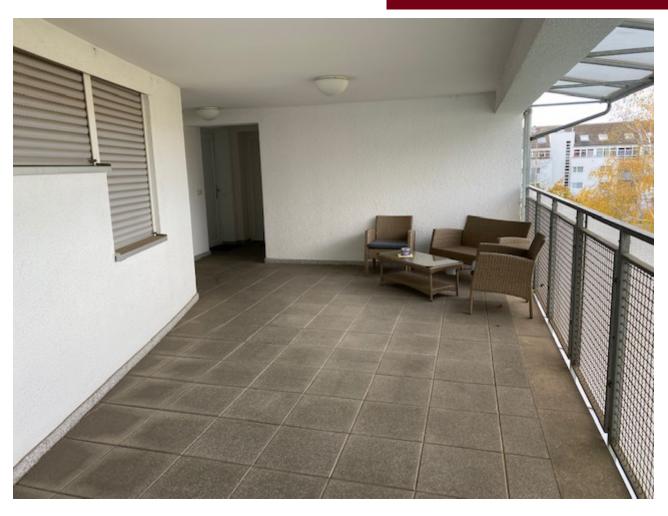




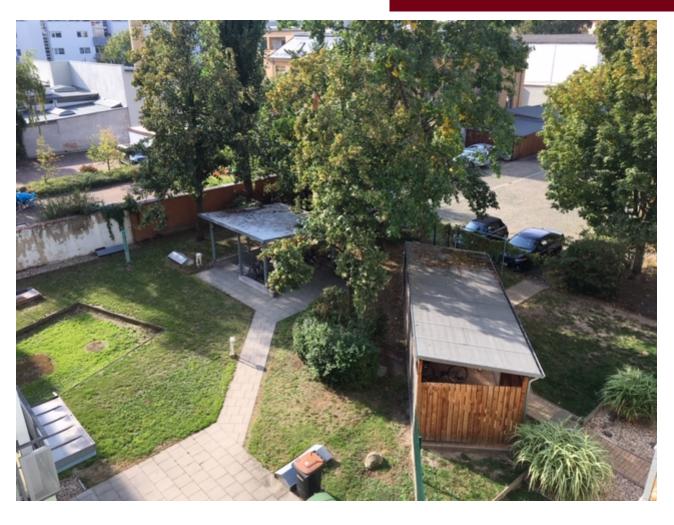




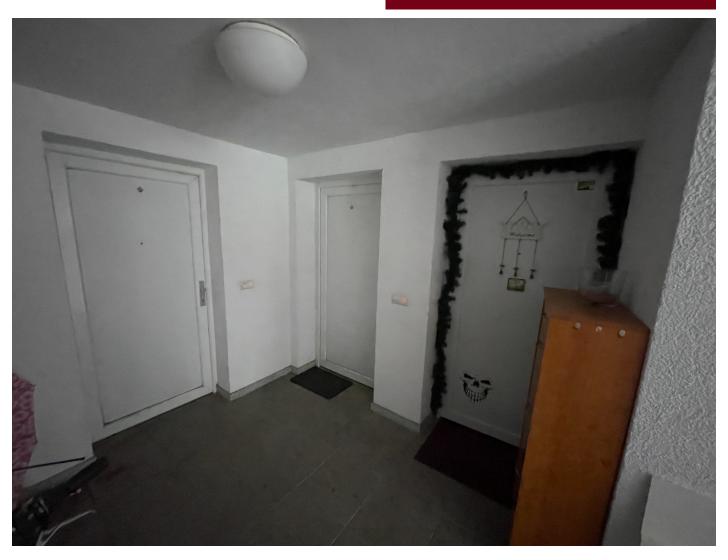


















## Kurzanalyse – Ergebnisse

... iib Immobilien-Richtwert

- ID 942381 / Etagenwohnung Baujahr 1998 / 04179 Leipzig / Lützner Straße 204 / Stichtag: 16.09.2021

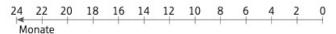
#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER

Ø 12 Monate

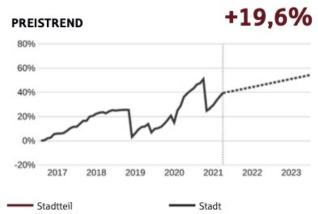
3.000,–€

# 2.600,–€

Ø 24 Monate



In **Leipzig Neulindenau** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 3.000,– € / m². In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 16,58% gestiegen.



In **Leipzig Neulindenau** ist für den Wohnungswiederverkauf ein Aufwärtstrend von 19,6 % bezogen auf das Vorjahr zu erwarten.



Objekt: Lützner Straße 204 in Leipzig		ig	Baujahr	1998	Wohnfläche 56,68 m		
Kunde:	unde: Max Mustermann			Wohnung 21	3. OG Mitte	2-Zimmer	
Berechnu	ng Finanzierungssumme (	Erstes v	olles Vermietungsja	ıhr)			
Ka	ufpreis						
1	Wohnung						164.000,00
	zzgl. Notar, Grundbuc	r		2,00%	+		3.280,00
	Grunderwerbsteuer			3,50%	+		5.740,0
	Eintragung Amtsgerich	nt für di	e Grundschuld	0,50%	+		820,0
Ge	samtkaufpreis				-		173.840,00
	abzüglich Eigenkapita	l für Ne	benkosten				9.840,0
	abzüglich weiteres EK						
Fi	nanzierungssumme (=Ann	uitäten	darlehen)				164.000,00
Überschus	ssberechnung vor Steuer	/ Tilgun	g				
	Mistoinnahma kalt ga	mäß Evr					5 441 2
	Mieteinnahme kalt ger			4 500	•		5.441,2
	jährl. Zinsbelastung 10			1,50%	•	1	2.460,0
	jährl. Kosten gemäß V			rw. € 300 (opt.)			742,8
	jährl. Zuführung IHR g				-		233,5 2.004,9
	hrl. Überschuss vor Steue				-		
	hrl. Überschuss vor Steue				-		2.238,4
Steuerber	echnung gemäß Steuertab	elle 20	21 (ledig)				
711	versteuerndes Jahresein	komme	n		70.000,00 €		
	Terbuderinges sum esem		daraus Steuer		20.263,00 €		
	plus jährlicher Ertrag		durado occuer		2.238,44 €		
	minus Abschreibung				2.768,32 €		
	Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, G	rundbuch,	Grunderwerbsteuer	173.020,00 €			
	abzüglich Grundstücksanteil ca	_		34.604,00 €			Steuervorteil
	Abschreibungsgrundlage			138.416,00 €			433,00 €
	davon Abschreibung	2,0%		2.768,32 €			
	minus Werbungskoster	1	(z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00 €		
ne	ues zu versteuerndes Jah	reseink	commen		68.970,12 €		
			daraus Steuer		19.830,00		
Steuerers	parnis jährlich						433,0
	I F F % C-1;						0.0
	zzgl. 5,5 % Soli	0					0,0
CA	zzgl. 8,0 % KiSt	0					0,0 <b>433,0</b>
	euerersparnis jährlich ge	aint					433,0
inr Aufwa	nd für die Immobilie						
	jährl. Überschuss vor S						2.004,9
	jährl. Steuerersparnis	(Grundl	age erstes Jahr)				433,0
jä	hrlicher Ertrag vor Tilgung						2.437,9
11	hr monatl. Ertrag v	or Til	gung	(s. Haftungsvorbehalt)			203,1
Tilgung			## 15k ()				
	fänglich direkt von der Ein-	nzier	accumma	2 500	<u>u</u> u		2/1 4
	fänglich direkt von der Finder Finder Darleben mit		700 95000	2,50%	p.a>	mtl.	341,6
	er Endfälliges Darlehen mit		-				
	tl. Einsatz bereits vorhande						
	ir anfänglicher mor is zur nächsten Mieterhöhung, Miete						-138,51
Ei	genkapitalrendite						20,3
	5						20,5



### Beschreibung

### Weitere Unterlagen

In meiner Cloud (=Dropbox) finden Sie folgende Unterlagen zu diesem Angebot:

- Das Exposé zu jeder Wohnung
- Wohnmarktanalyse zum Objekt
- Musterberechnung zur Wohnung 21 mit den von mir angenommenen Eckdaten
  - o 70.000 € zu versteuerndes Einkommen
  - 100%\* Finanzierung vom Kaufpreis
  - Zinssatz: 1,5%\*
  - o anfängliche Tilgung: 2,5%\*
- Objektunterlagen wie z.B. Protokolle, Energieausweis, usw.

(\*in Abhängigkeit von Ihrer Bonität, Alter, Einkommen, Eigenkapital und dem dazugehörigen Finanzierungsangebot)

Falls Sie eine Musterberechnung anhand von Ihren persönlichen Angaben wünschen, lassen Sie mir die Angaben zukommen und ich erstelle Ihnen eine neue Berechnung.

#### Zur Lage

Der Leipziger Westen wurde in den vergangenen Jahren umfangreich aufgewertet, wie Sie hier nachlesen können:

https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/stadtumbau-gebiete/aufwertungsgebietwest-2012-2026/

Die Wohnungen selbst liegen im Stadtteil Neulindenau, worüber Sie hier mehr erfahren können:

https://www.leipzig.de/mein-stadtteil/stadtbezirk-alt-west/lindenau/

Mit der Tram sind Sie in 22 Min. bei der Red Bull Arena und in 25 Min. im Zentrum von Leipzig. Die S-Bahn Station Plagwitz erreichen Sie in 15 Minuten zu Fuss und in 5 Min. sind Sie mit dem Auto am Hotspot für Wassersportfans, der Kulkwitzer See.



## Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling** 

Tel.: 089 / 37 91 07 11