



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

Melscher Straße in Leipzig

Kaufpreis ab:
191.800 EUR

PLZ 04299

Baujahr 1912

Objektart Saniertes Bestandsobjekt



Objektinformationen

Kernsanierung	1998
Geschoss	1. OG links
Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	62,52 QM
Energiekennwert	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
	Kaufpreis:	191.800 EUR
	Notarkosten:	1,50 % 2.877,00 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 % 10.549,00 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 % 959,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 % 14.385,00 EUR
Gesamtkosten:		206.185,00 EUR

* 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





Beschreibung

Kapitalanlage mit steuerlichem Hebel in Leipzig-Stötteritz

Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial

In der Melscher Straße im beliebten Leipziger Stadtteil Stötteritz bietet sich Kapitalanlegern die Gelegenheit, eine vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem charmanten Gründerzeithaus zu erwerben.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1912 und wurde 1998 umfassend saniert. Die klassische Altbaufassade, das gepflegte Treppenhaus sowie die solide Eigentümerstruktur verleihen dem Objekt nachhaltige Wertstabilität – ein entscheidender Faktor für langfristig orientierte Investoren.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links und verfügt über ca. 62,52 m² Wohnfläche sowie einen Balkon. Sie ist vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen.

Lage – Stötteritz: Gewachsene Wohnqualität mit urbaner Nähe

Stötteritz zählt zu den begehrten, gewachsenen Wohnlagen im Leipziger Südosten. Der Stadtteil verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt.

Die Leipziger City ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Straßenbahn- und S-Bahn-Anbindungen sorgen für hohe Mobilität – ein wichtiger Faktor für Mieter.

Die Infrastruktur überzeugt durch:

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger im direkten Umfeld
- Schulen, Kitas und medizinische Versorgung
- Restaurants, Cafés und kleine Dienstleister
- Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten

Stötteritz ist besonders bei Berufstätigen, jungen Paaren und kleinen Familien beliebt. Die Kombination aus Altbausubstanz, urbaner Nähe und ruhiger Wohnatmosphäre sorgt für stabile Mietnachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit.

Leipzig selbst gehört weiterhin zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands. Eine starke Wirtschaftsstruktur, renommierte Arbeitgeber wie BMW, Porsche und DHL sowie eine wachsende Hochschullandschaft sichern langfristig positive Markimpulse.

Solide Substanz und strukturierte Bewirtschaftung

Das Objekt wird im SEV-Verwaltungskonzept betreut und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Energieeffizienzklasse E (125 kWh/m²a, Gasheizung) entspricht dem Baujahr und bietet perspektivisch Potenzial für energetische Optimierungen – was zusätzliche Wertsteigerung



ermöglichen kann.

Die Wohnung ist Bestandteil einer funktionierenden Wohnungseigentümergeinschaft. Laufende Instandhaltungen sind planbar und transparent.

Attraktive Kennzahlen für Kapitalanleger

Kaufpreis: 191.800 €

Wohnfläche: 62,52 m²

Kaltmiete: 460 € monatlich

Besonders hervorzuheben ist der steuerliche Hebel durch die Abschreibung. Laut Kalkulation (siehe Beispielberechnung) ergibt sich über den Betrachtungszeitraum ein erheblicher steuerlicher Vorteil. Die lineare Abschreibung von 4 % auf den Gebäudeanteil ermöglicht eine spürbare Reduzierung der Steuerlast – insbesondere bei höheren Einkommen.

In der Beispielrechnung (Seite 5 der Kalkulation) ergibt sich über 10 Jahre eine kumulierte Steuerersparnis von rund 39.000 €, wodurch sich die Eigenkapitalrendite signifikant verbessert.

In Kombination mit moderater Miet- und Wertsteigerung entsteht ein nachhaltiger Vermögensaufbau über Tilgung, Marktwertentwicklung und steuerliche Effekte.

Fazit – Substanz, Standort und Steuerstrategie

Diese Kapitalanlage eignet sich ideal für Anleger, die:

- langfristig Vermögen aufbauen möchten
- steuerliche Vorteile strategisch nutzen wollen
- auf stabile Vermietbarkeit setzen
- in einem wachsenden Markt investieren möchten

Kein spekulatives Investment, sondern eine solide Bestandsimmobilie mit planbarer Entwicklung – im wirtschaftlich starken Leipzig.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11