



**IMMOBILIEN**

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



## Mockauer Straße Leipzig

**Kaufpreis:**  
**95.000 EUR**

**PLZ**        04357

**Baujahr**    1926

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Stadtteil	Mockau-Süd
Kernsanierung lt. Baubeschreibung in der Teilungserklärung	2009/2010
Etage	EG/Hochparterre
Wohnungs- und Kellernummer	2
MEA	178/10.000
Anzahl der Zimmer	1
Wohnfläche	39,40 QM
Kaltmiete je QM/Wfl.	6,40 €
Kaltmiete	252,-- € (MV seit 01.07.2021)
Mietrendite	3,18%
QM-Preis	2.411,17 €
IHR gesamt Stand 31.05.2021	175.828,62 €
IHR Wohnung Stand 31.05.2021	3.129,75 €
Besonderheit	keine Käuferprovision, incl. Rechtsschutzversicherung für den Eigentümer/Vermieter (im WP berücksichtigt über einen Rahmenvertrag der Württembergischen Versicherung)
Energiekennwert	98,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>95.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	1.425,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.325,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	475,00 EUR



**Summe der Nebenkosten\*:** 5,50 % 5.225,00 EUR

---

**Gesamtkosten:** 100.225,00 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

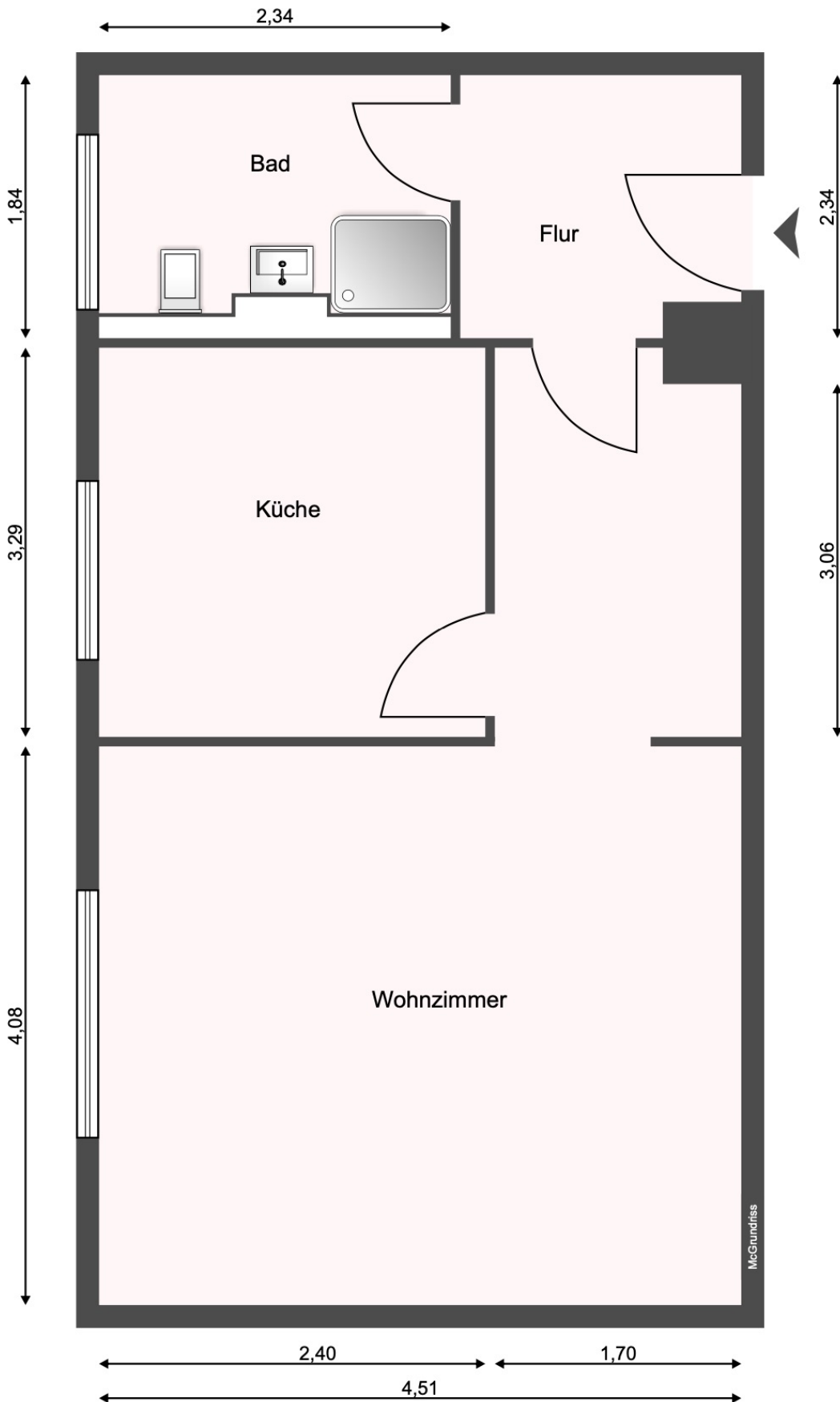




**IMMOBILIEN**

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







# IMMOBILIEN

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

Mockauer Str. 74, Leipzig

Mockauer Str. 74  
04357 Leipzig - Mockau-Süd

Wohnung

Verkaufen

Eigentümerbereich

Lage-Übersicht

Immobilienangebote

Preisentwicklung

Preis-Check

Nachfrage-Check

Deutschland > Sachsen > Leipzig > Mockau-Süd > Mockauer Str. > 74

## Mockauer Str. 74

04357 Leipzig - Mockau-Süd

**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  
04357

Wohnfläche  
180 m<sup>2</sup>

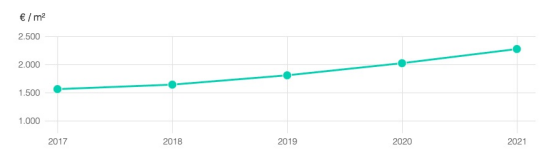
Kostenlos Preis ermitteln

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Mockauer Str. 74 und Umgebung.

Q3 2021  
Ø 2.378 €/m<sup>2</sup>

zu Q3 2020  
+ 17,9%



Entwicklung ansehen



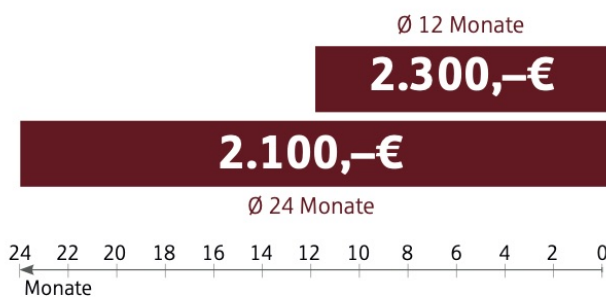
## WOHNMARKTANALYSE



### Kurzanalyse – Ergebnisse ... iib Immobilien-Richtwert

ID 989254 / Erdgeschosswohnung Baujahr 1926 / 04357 Leipzig / Mockauer Straße 74 / Stichtag: 04.11.2021

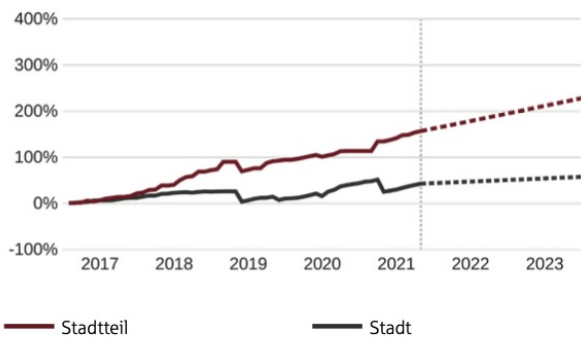
#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER



In **Leipzig Mockau-Süd** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 2.300,- € / m<sup>2</sup>. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 7,48% gestiegen.

#### PREISTREND

### +33,4%



In **Leipzig Mockau-Süd** ist für den Wohnungswiederverkauf ein Aufwärtstrend von 33,4 % bezogen auf das Vorjahr zu erwarten.

#### ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE



### 6,9 Wochen

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich bei marktangepassten Preisen in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 6,9 Wochen. bei marktangepassten Preisen.

#### iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

### 2.400,-€/m<sup>2</sup>

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

#### ANGEBOTSPREISE INSGESAMT

### 2.300,-€/m<sup>2</sup>



### 2.900,-€/m<sup>2</sup>

### ca. 2.400,- €/m<sup>2</sup>

Erdgeschosswohnung, Wohnfläche: 39 m<sup>2</sup>  
Dies entspricht einem Wert von 93.000,- €

#### iib IMMOBILIEN-RICHTWERT





## Beschreibung

Vergleichbare Angebote auf Immobilienscout24 mit Käuferprovision:

- <https://www.immobilienscout24.de/expose/130238350>

Durchschnittliche Preisentwicklung von dieser Lage lt. Immobilienscout24:

- <https://atlas.immobilienscout24.de/adresse/04357-leipzig-mockauer-str-74#/preisentwicklung>

## Zur Lage

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen finden Sie in der unmittelbaren Umgebung.

Reichlich Gelegenheit zur Erholung bieten zahlreiche Parkanlagen im Umfeld. Gut angebunden sind Sie über die nahegelegene Bundesstraße 6 und Autobahn 14.

Die Anbindung zum ÖPNV ist nur 2 Gehminuten entfernt, Tram Friedrichshafner Straße 25.

## Entfernungen

- Zentrum 5 KM
- Messe 5 KM
- BMW Werk 8 KM
- Porsche Werk 13 KM

## Immobilienbewertung

Hier finden Sie eine Bewertung dieser Immobilie und Sie werden feststellen, dass Sie exakt zum Marktpreis angeboten wird.

Dabei konnte ich nicht berücksichtigen, dass bei diesem Haus hohe Rücklagen vorhanden sind, welche positiv zu bewerten sind.

<https://www.dropbox.com/s/2ff5v1zbflihp2/Immobilienbewertung.pdf?dl=0>

## Musterberechnung über den Erwerb dieser Wohnung

Hier finden Sie eine Musterberechnung, welche ich mit folgenden Eckdaten erstellt habe:

- zu versteuerndes Einkommen: 60.000 € (Ledig, keine Kirchensteuer, kein Soli)
- 100%\* Finanzierung vom vollen Kaufpreis
- Kaufnebenkosten werden durch Eigenkapital bezahlt
- Darlehenszins: 1,5%\*
- anfängliche Tilgung: 2,0%\*
- incl. optionaler [Sondereigentumsverwaltung](#) für mtl. 25,- €



**IMMOBILIEN**

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

- anfänglicher mtl. Aufwand incl. sämtlicher Kosten **ca. 90 €**
- (\*in Abhängigkeit von Ihrer Bonität, Alter, Einkommen, usw.)

<https://www.dropbox.com/s/zi20tojr9cq383/Musterberechnung.pdf?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