



**IMMOBILIEN**

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



## Mottelerstraße Leipzig

**Kaufpreis:**  
**172.000 EUR**

**PLZ**        04155

**Baujahr**   1900

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Stadtteil	Gohlis
Sanierung	2008
Etage	2. OG Mitte links
Anzahl der Zimmer	2
Wohnungsgrösse	63,31 QM
Kaltmiete je QM/Wfl.	6,25 €
Kaltmiete pro Monat	395,69 € (letzte Mieterhöhung 01.09.2021)
Durchschnittspreis lt. Immobilienscout24	2.716,-- € je QM/Wfl. = 171.950 €
Energiekennwert	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
<b>Kaufpreis:</b>		<b>172.000 EUR</b>
<b>Notarkosten:</b>	1,50 %	2.580,00 EUR
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50 %	6.020,00 EUR
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %	860,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>9.460,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>181.460,00 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





## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

<b>Objekt:</b>	Mottelerstraße 20 in 04155 Leipzig	<b>Baujahr</b>	1900	<b>Wohnfläche</b> 63,31 m <sup>2</sup>
<b>Kunde:</b>	Max Mustermann	<b>Wohnung</b>	11	<b>2. OG Mitte links</b>
				<b>2-Zimmer</b>

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

<b>Kaufpreis</b>				
Wohnung				172.000,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+		3.440,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	+		6.020,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+		860,00 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>		=		<b>182.320,00 €</b>
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		10.320,00 €
abzüglich weiteres EK		-		
<b>Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)</b>		=		<b>172.000,00 €</b>

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme kalt gemäß Exposé (395,69 € mtl. = 6,25 € je m <sup>2</sup> /Wfl.)		+		4.748,28 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	3,30%	-		5.676,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2022 € 385,63 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-		685,63 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2022		-		400,00 €
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>		=		<b>-2.013,35 €</b>
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>		=		<b>-1.613,35 €</b>

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)

<b>zu versteuern des Jahreseinkommen</b>			<b>75.000,00 €</b>	
daraus Steuer			<b>22.232,00 €</b>	
plus jährlicher Ertrag			<b>-1.613,35 €</b>	
minus Abschreibung			<b>3.039,46 €</b>	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	181.460,00 €			
abzüglich Grundstücksanteil ca. 33,00%	59.881,80 €			
Abschreibungsgrundlage	121.578,20 €			
davon Abschreibung 2,5%	<b>3.039,46 €</b>			
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.		<b>500,00 €</b>	
<b>neues zu versteuern des Jahreseinkommen</b>			<b>69.847,20 €</b>	
daraus Steuer			<b>20.068,00 €</b>	
				<b>Steuervorteil 2.164,00 €</b>

### Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0		0,00 €
<b>Steuerersparnis jährlich gesamt</b>			<b>2.164,00 €</b>

### Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			<b>-2.013,35 €</b>
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)			2.164,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung			150,65 €
<b>Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung</b>			<b>12,55 €</b>

### Tilgung

<u>anfänglich</u> direkt von der Finanzierungssumme	1,25%	p.a.	---->	mtl.	179,17 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzpolice					
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge					
<b>Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*</b>					<b>-166,61 €</b>

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



# IMMOBILIEN

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

Mottelerstr. 20, Leipzig

Zeige mir an:  Kaufpreise  Mietpreise

für:  Wohnung  Haus

Ich bin Eigentümerin einer Immobilie:

Auswahl bestätigen

Deutschland > Sachsen > Leipzig > Gohlis-Süd > Mottelerstr. > 20

**Mottelerstr. 20**  
04155 Leipzig - Gohlis-Süd

**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: 04155 Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>

[Kostenlos Preis ermitteln](#)

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Mottelerstr. 20 und Umgebung

02.2022 bis 02.2021: **± 2.716 € m<sup>2</sup>**

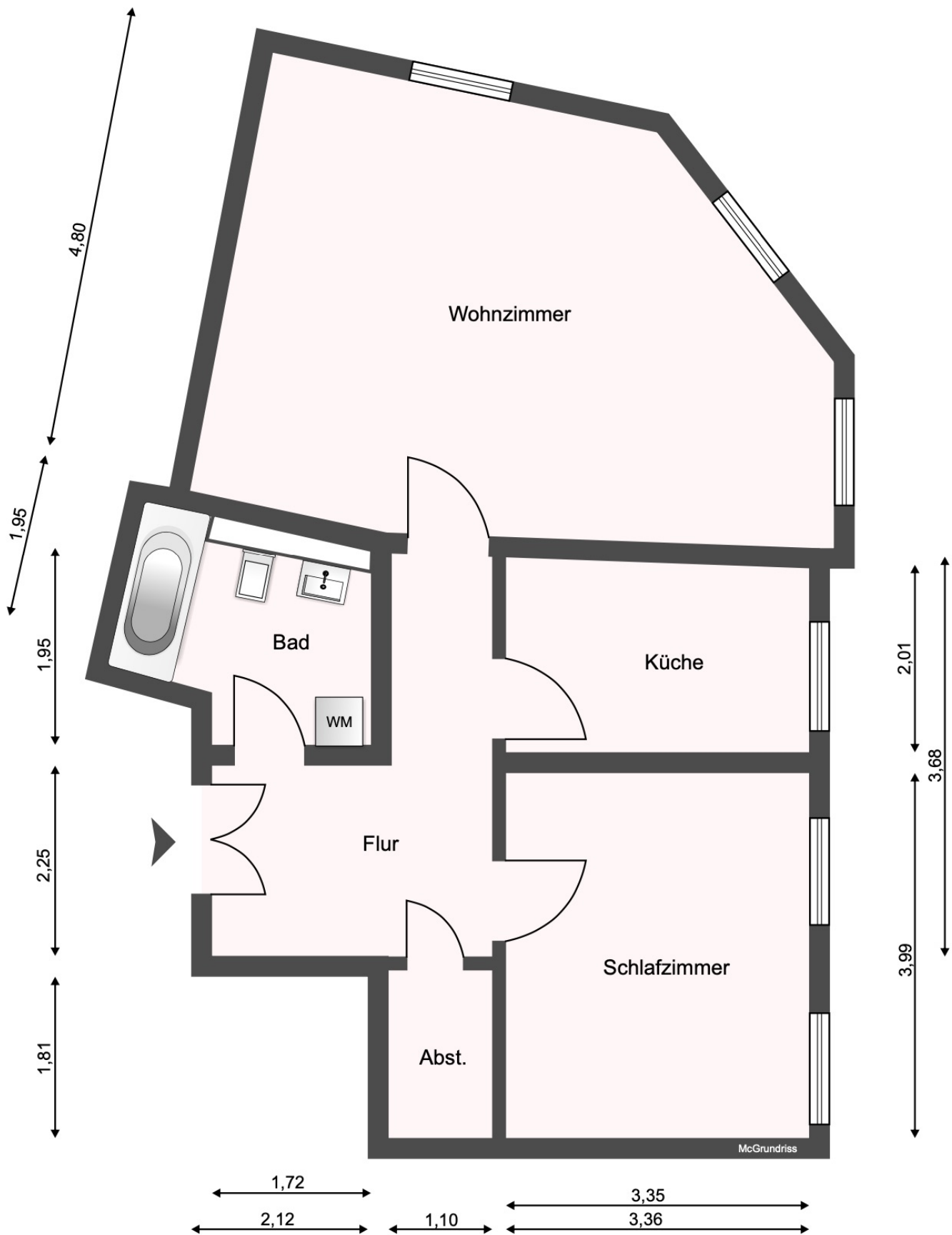
Jahr	Preis (€/m <sup>2</sup> )
2018	~1.700
2019	~1.900
2020	~2.100
2021	~2.300
2022	~2.700

[Entwicklung ansehen](#)



**IMMOBILIEN**

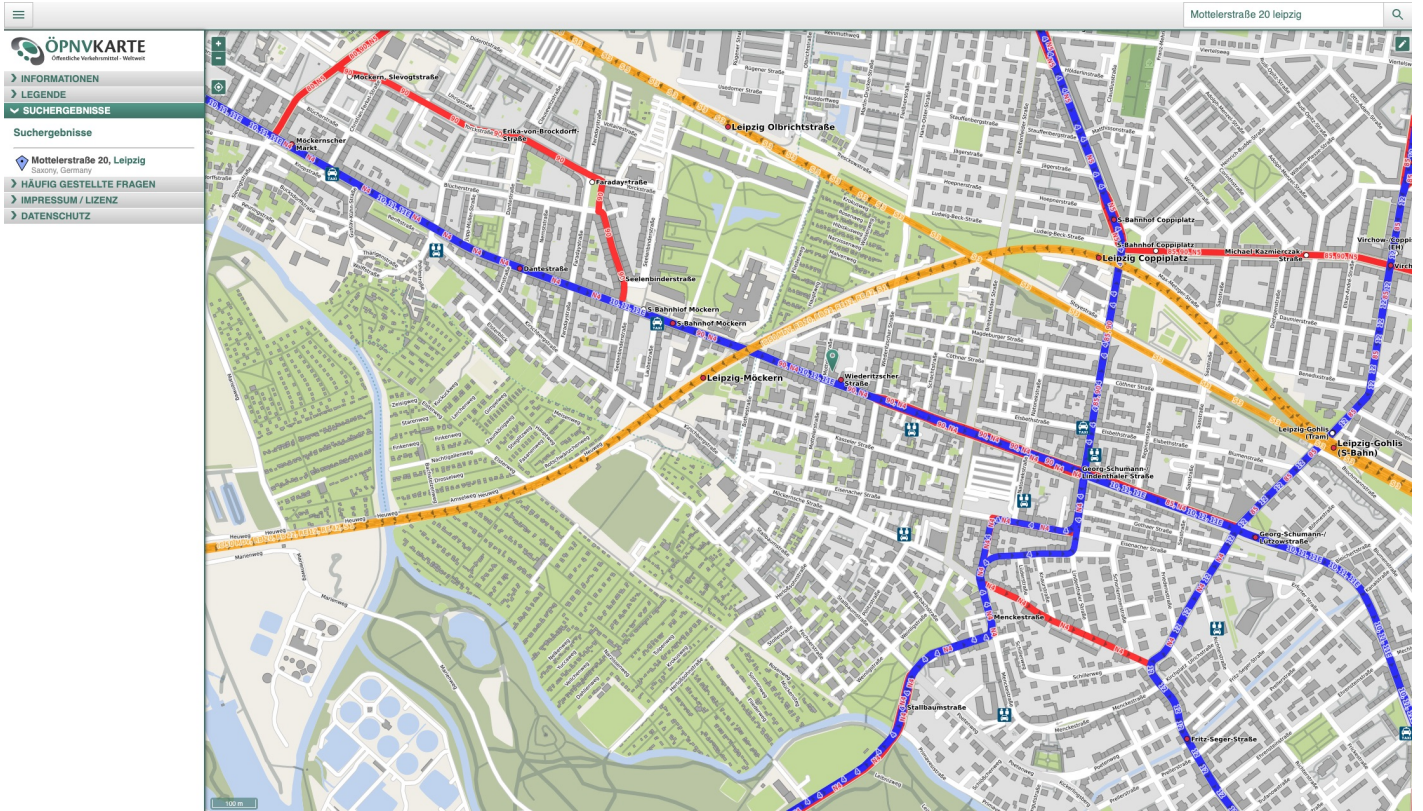
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

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





## Beschreibung

Unterlagen zum Download:

- [Wohnungsmarktanalyse](#)
- [Bewertung mit normaler Ausstattung](#)
- [Bewertung mit gehobener Ausstattung](#)



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11