



## **Mottelerstraße Leipzig**

# Kaufpreis ab: 172.000 EUR

**PLZ** 04155

Baujahr 1900

Objektart Bestand



## **Objektinformationen**

Stadtteil Gohlis

Sanierung 2008

2. OG Mitte links **Etage** 

Anzahl der Zimmer 2

Wohnungsgrösse 63,31 QM

Kaltmiete je QM/Wfl. 6,25 €

Kaltmiete pro Monat 395,69 € (letzte Mieterhöhung 01.09.2021)

2.716,-- € je QM/Wfl. = 171.950 € Durchschnittspreis It. Immobilienscout24

**Energiekennwert** 120,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse D

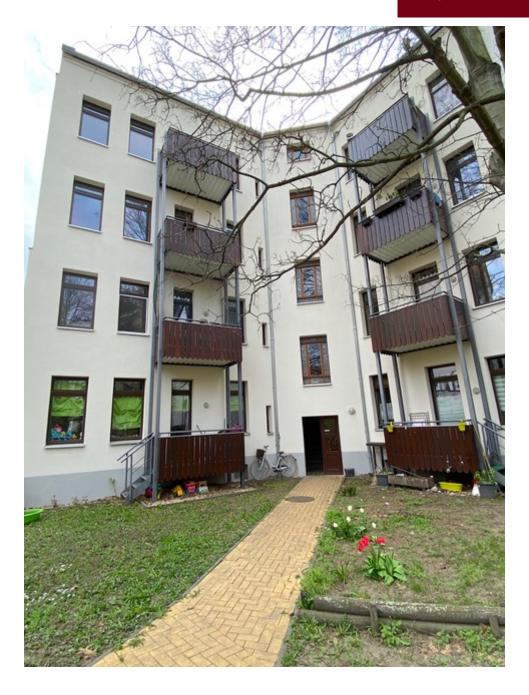
#### **Gesamte Anschaffungskosten:**

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

<sup>\*</sup> Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.











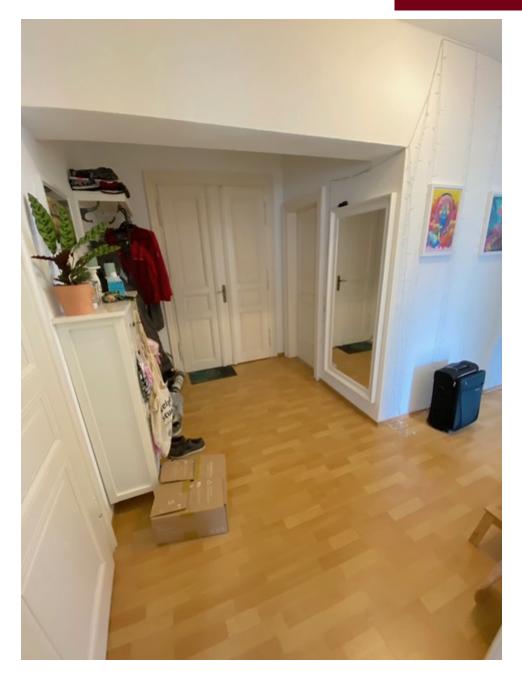




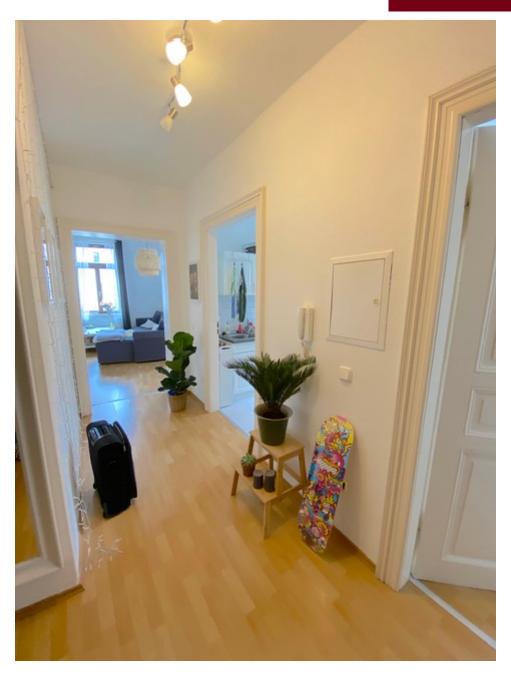




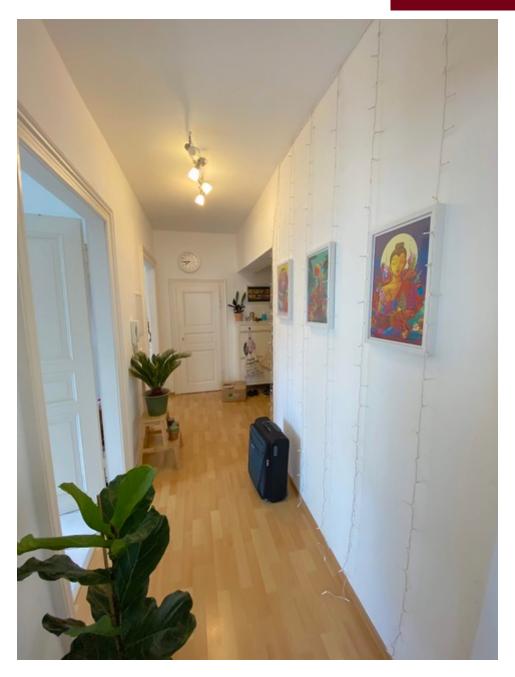








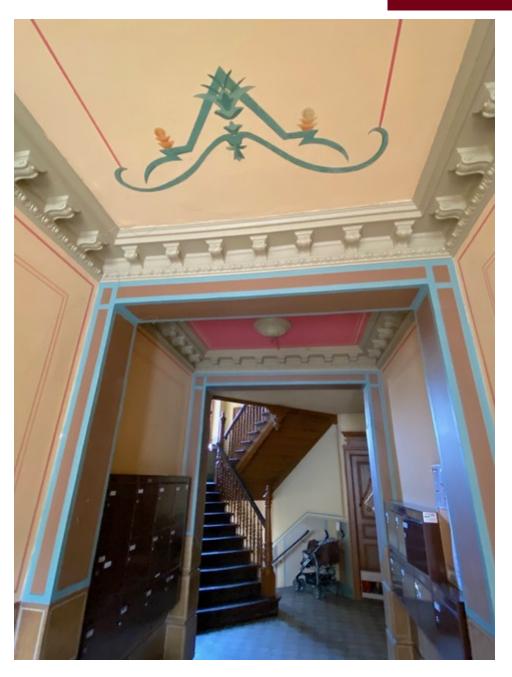




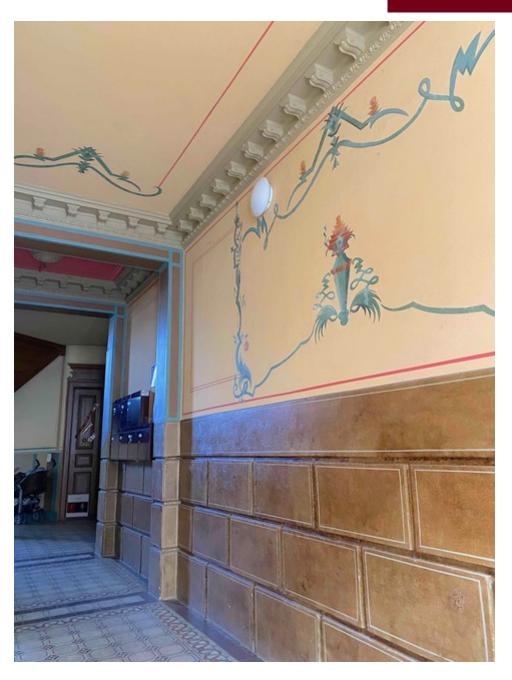




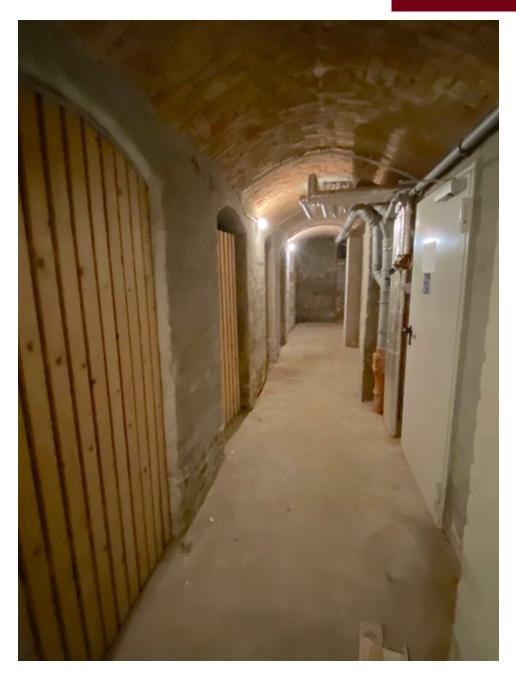




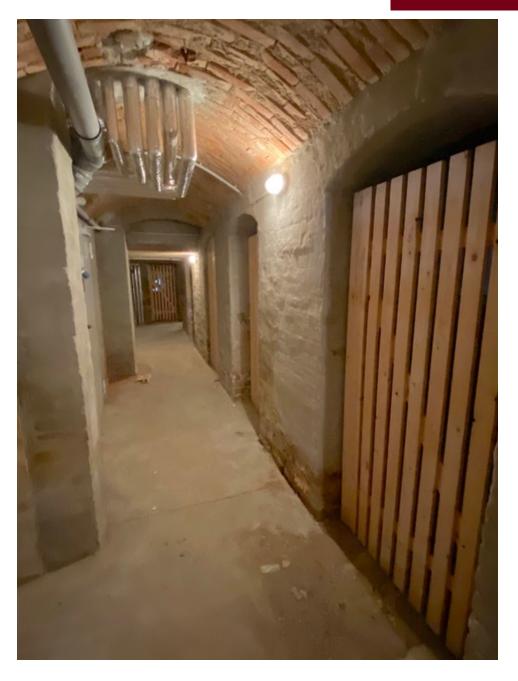


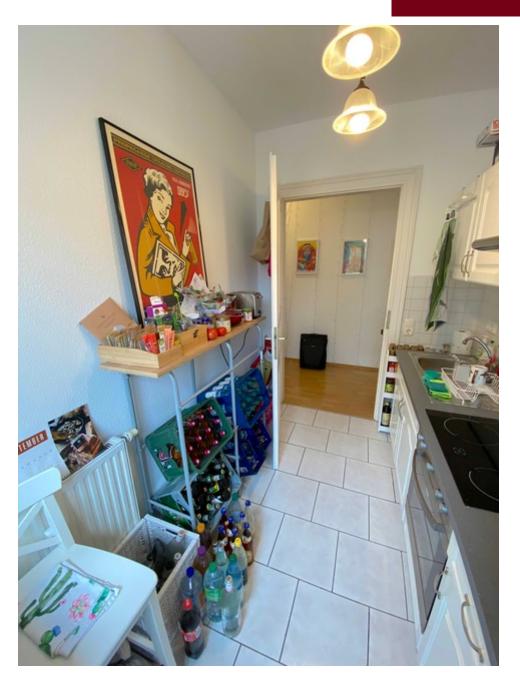




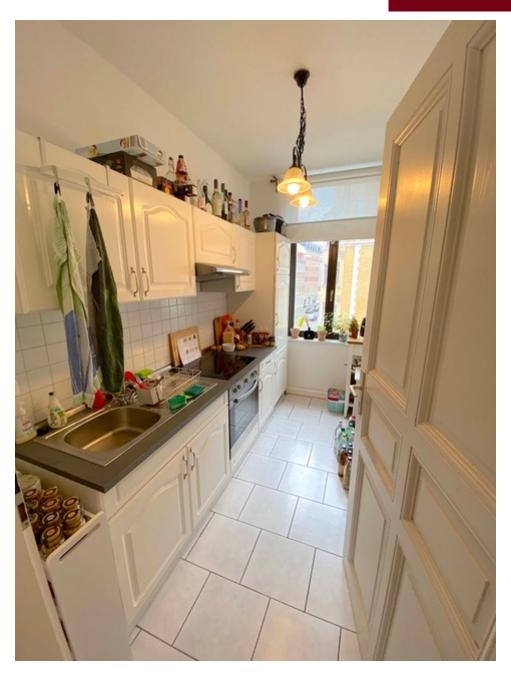




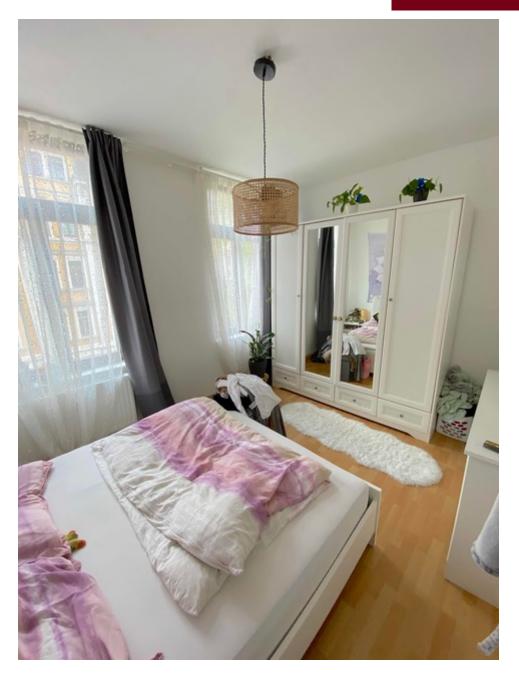




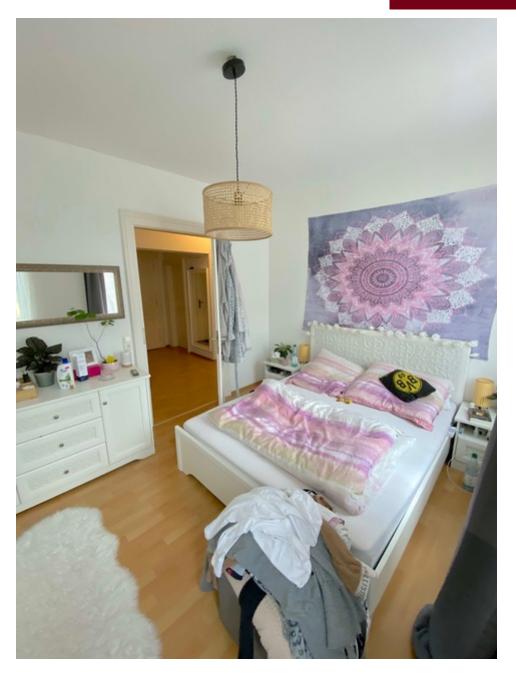




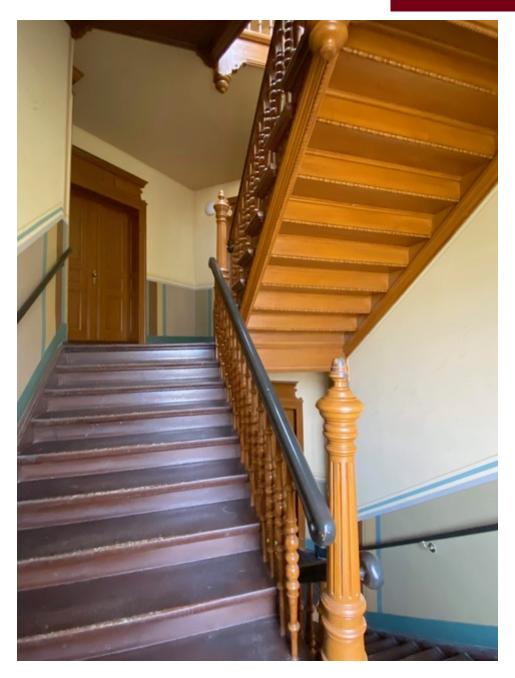




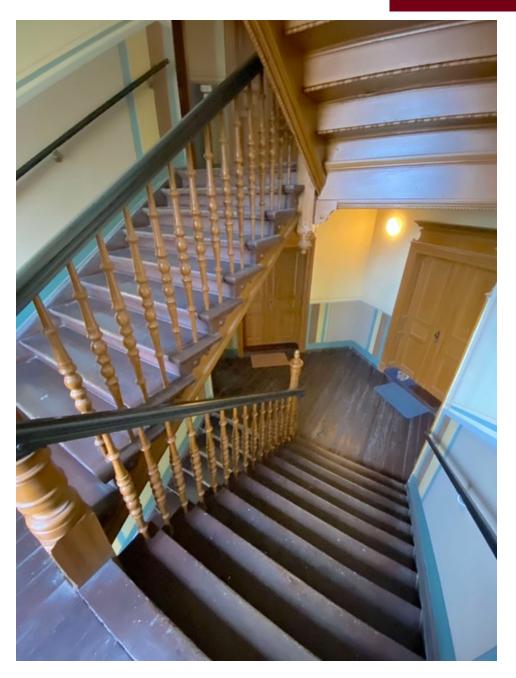




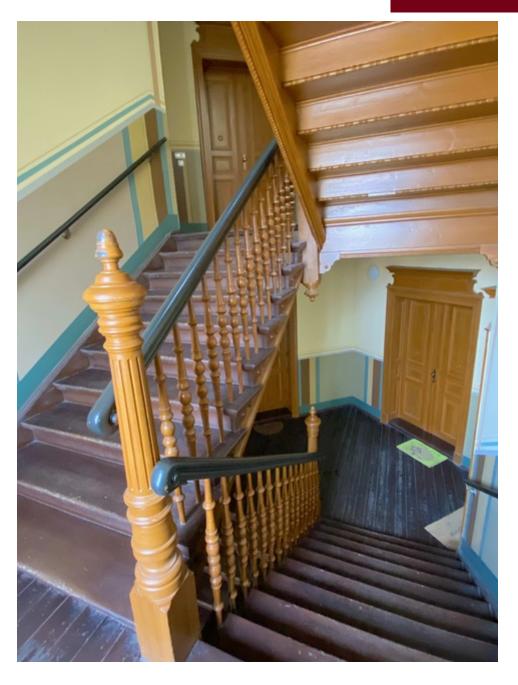




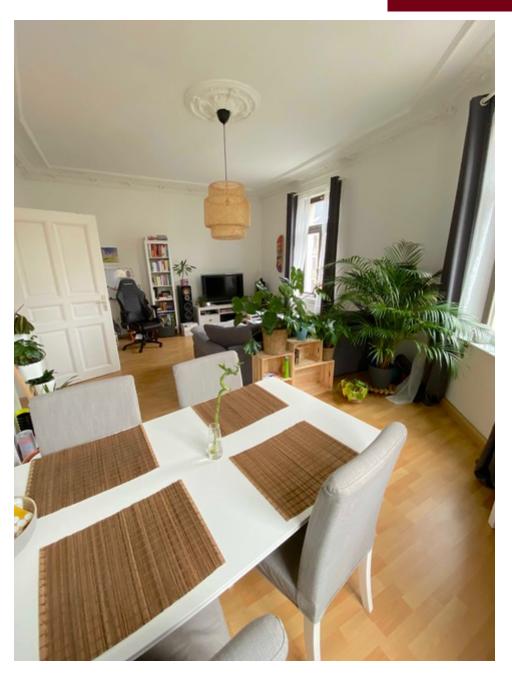


















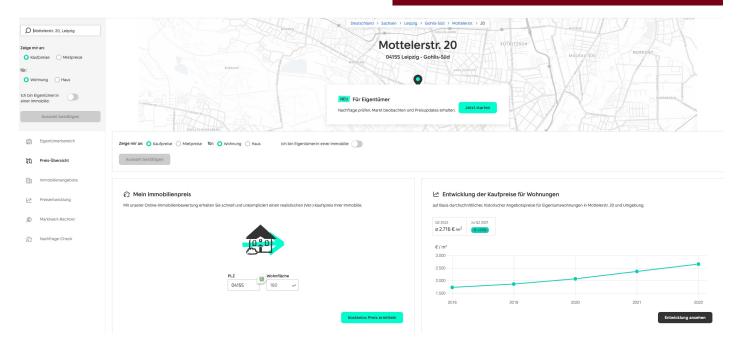


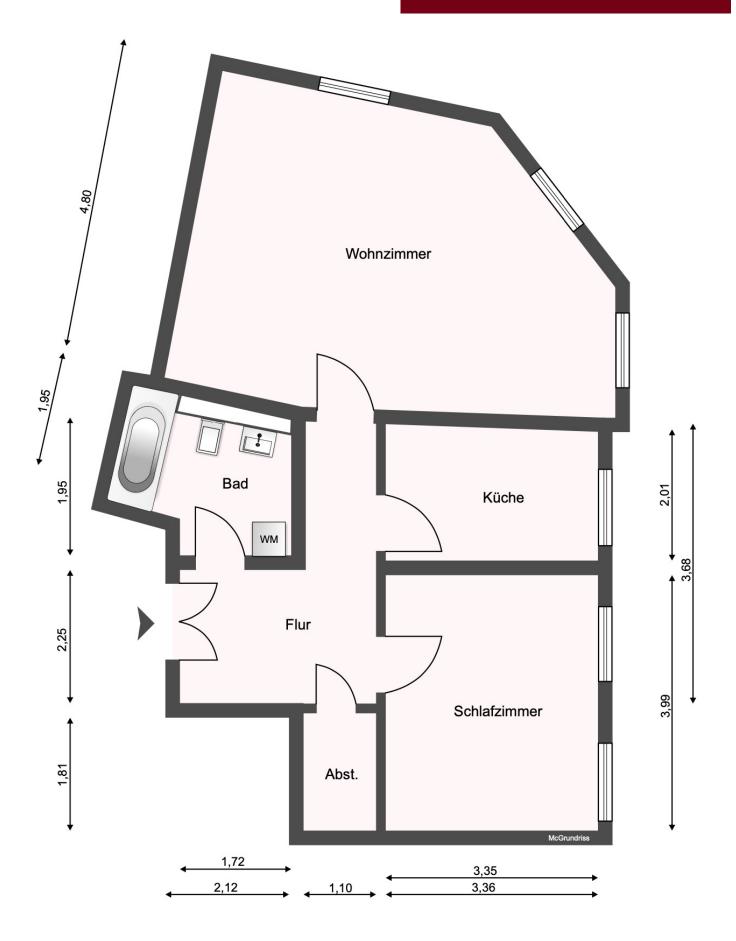


Berechnungsbeispiel Kapitalanlage						
Objekt:	Mottelerstraße 20 in 04155 Leipzig	Baujahr	1900	Wohnfläche 63,31 m		
Kunde:	Max Mustermann	Wohnung 11	2. OG Mitte links	2-Zimmer		
Berechnung	g Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjah	nr)				
Kau	fpreis					
	Wohnung			172.000,00		
	zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+	3.440,00		
	Grunderwerbsteuer	3,50%	+	6.020,00		
12000	Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%		860,00		
Ges	amtkaufpreis		-	182.320,00		
	abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten			10.320,00		
	abzüglich weiteres EK			470 000 00		
Fina	anzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		-	172.000,00		
Jberschussl	berechnung vor Steuer / Tilgung					
	Mieteinnahme kalt gemäß Exposé (395,69 € mtl. = 6,	25 € je m²/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-Verv	v. € 300 (opt.)		685,63		
	jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2022			400,00		
jähr	rl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	-2.013,35		
jähr	rl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern		-	-1.613,35		
Steuerbere	chnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)					
7113	versteuerndes Jahreseinkommen		75.000,00 €			
Zu	daraus Steuer		22.232,00 €			
	plus jährlicher Ertrag		-1.613,35 €			
	minus Abschreibung		3.039,46 €			
	Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	181.460,00 €				
	abzüglich Grundstücksanteil ca. 33,00%	59.881,80 €		Steuervorteil		
	Abschreibungsgrundlage	121.578,20 €		2.164,00 €		
	davon Abschreibung 2,5%	3.039,46 €				
	minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00 €			
neu	ies zu versteuerndes Jahreseinkommen		69.847,20€			
	daraus Steuer		20.068,00			
Steuererspa	arnis jährlich			2.164,00		
	Tral E E W Coli			0,00		
	zzgl. 5,5 % Soli zzgl. 8,0 % KiSt 0			0,00		
Stor				2.164,00		
	uerersparnis jährlich gesamt			2.104,00		
nr Autwand	d für die Immobilie					
	jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-2.013,35		
	jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)			2.164,00		
jähr	licher Ertrag vor Tilgung			150,65		
lh	r monatl. Ertrag vor Tilgung	(s. Haftungsvorbehalt)		12,55		
Tilgung						
<u>anfä</u>	anglich direkt von der Finanzierungssumme	1,25%	p.a> r	ntl. 179,17		
4-3-44	r Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice	400000000 5	20 376 and			
	. Einsatz bereits vorhandener Verträge					
	anfänglicher monatl. Aufwand inklusi	ve Tilgung*		-166,61		
	amangucher monaci. Aufwand mkiusi		4	-100,01		

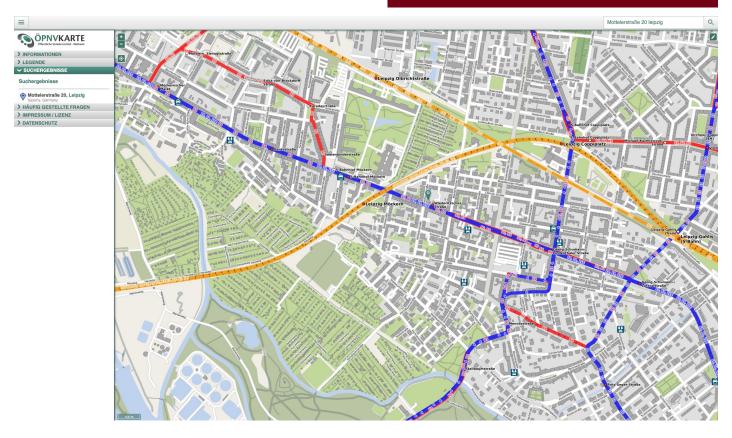
(\*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)













### Beschreibung

#### Unterlagen zum Download:

- Wohnungsmarktanalyse
- Bewertung mit normaler Ausstattung
- Bewertung mit gehobener Ausstattung



### Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling** 

Tel.: 089 / 37 91 07 11