



**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

# Panitzstraße Leipzig

**Kaufpreis ab:**  
**199.000 EUR**

**PLZ** 04229

**Baujahr** 1906

**Objektart** Saniertes Bestandsobjekt



## Objektinformationen

Anzahl der Zimmer	4
Geschoss	1. Obergeschoss
Wohnungsgrösse	69 QM
Kaltmiete	710,-- € incl. Staffel jährlich zum 01.02. um 20,-- €
Energiekennwert	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>199.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.985,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	10.945,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	995,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>14.925,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>213.925,00 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

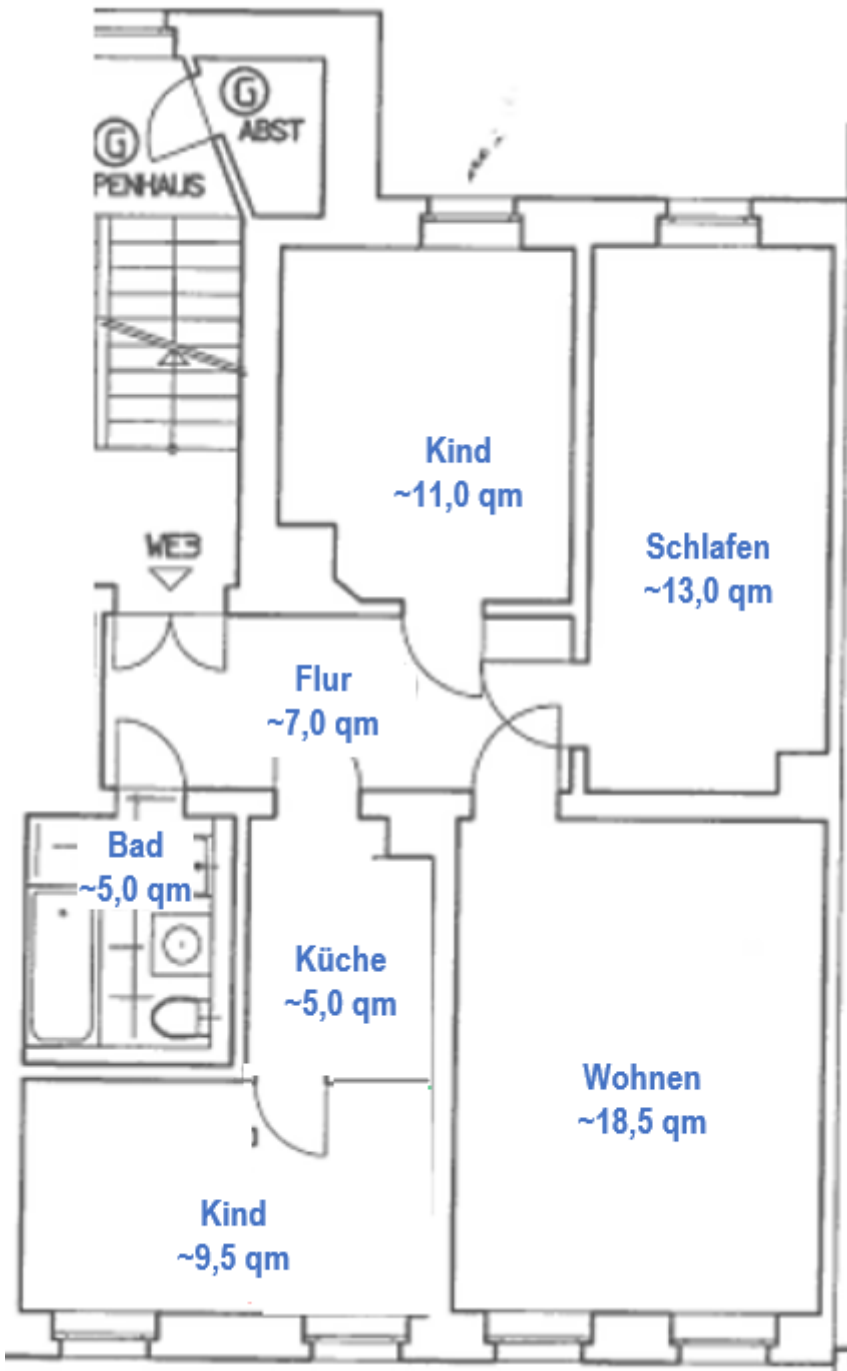




**IMMOBILIEN**

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





## Beschreibung

### Kapitalanlage in Leipzig – Vermietete Altbauwohnung mit Staffelmietvertrag

#### Leipzig – einer der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands

Leipzig gehört seit Jahren zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands und zählt heute zu den attraktivsten Standorten für Wohnimmobilieninvestments. Die Stadt hat mittlerweile über 620.000 Einwohner und verzeichnet seit vielen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Gleichzeitig sorgen starke Arbeitgeber wie BMW, Porsche, DHL und Amazon für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Als bedeutender Universitäts- und Forschungsstandort zieht Leipzig zudem viele Studierende, junge Berufstätige und Fachkräfte an. Diese Kombination aus Bevölkerungswachstum, wirtschaftlicher Stärke und vergleichsweise moderaten Einstiegspreisen macht Leipzig zu einem der interessantesten Immobilienmärkte für Kapitalanleger in Deutschland. ?

#### Attraktive Lage im Leipziger Westen

Die angebotene Wohnung befindet sich im Stadtteil Kleinzschocher, einem gewachsenen Wohnviertel im Leipziger Westen mit klassischer Gründerzeitbebauung.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Leipziger Innenstadt in kurzer Zeit erreicht werden kann.

Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zu den beliebten Seenlandschaften im Süden von Leipzig, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten und bei Mietern sehr gefragt sind. Dadurch gehört diese Lage zu den stabil nachgefragten Wohnstandorten innerhalb der Stadt. ?

#### Das Objekt – Klassischer Leipziger Altbau mit moderner Ausstattung

Bei der Immobilie handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1900 errichtet und in den Jahren 1996 sowie 2009 umfassend kernsaniert. In den vergangenen Jahren wurden zusätzlich mehrere Maßnahmen am Gebäude umgesetzt, darunter Fassadensanierungen, Arbeiten an der Hoffläche, eine Dachwartung sowie die Sanierung von Leitungen. Dadurch präsentiert sich das Gebäude heute in einem gepflegten und stabilen Zustand.



Die Wohnung selbst wurde 2020 modernisiert und verbindet den typischen Altbaucharme mit zeitgemäßer Ausstattung. Aufgearbeitete Altbautüren, hochwertiger Design-Vinylboden sowie klassische Sockelleisten im Alt-Berliner Profil sorgen für ein attraktives Wohnambiente, das bei Mietern sehr beliebt ist. Auch die Elektrik wurde überprüft und teilweise erneuert.

## Wohnung im Überblick

- Stadtteil: Leipzig – Kleinzschocher
- Wohnung: 1. Obergeschoss links
- Wohnfläche: ca. 69 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 Zimmer
- Kaufpreis: 199.000 €
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Gaszentralheizung aus 2009

Die Wohnung ist Teil einer überschaubaren Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 8 Wohneinheiten, was häufig zu einer effizienteren Verwaltung und klaren Entscheidungsstrukturen führt.

## Sofortige Mieteinnahmen und planbare Mietentwicklung

Ein besonderer Vorteil dieser Kapitalanlage ist das bestehende Mietverhältnis. Die Wohnung ist bereits vermietet und generiert somit sofortige Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko.

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 710 € monatlich, was einer Jahresnettokaltmiete von 8.520 € entspricht. ?

Darüber hinaus besteht ein Staffelmietvertrag, der eine jährliche Mietsteigerung von 20 € vorsieht. Dadurch entwickelt sich die Miete kontinuierlich weiter und sorgt für eine planbare Renditeentwicklung über die kommenden Jahre.

## Solide Eigentümergemeinschaft

Die Wohnung gehört zu einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt acht Einheiten. Laut den vorliegenden Unterlagen bestehen keine Hausgeldrückstände, was auf eine solide wirtschaftliche Struktur der Gemeinschaft hinweist.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG beträgt rund 20.274,43 € (Stand 31.12.2025) und wird regelmäßig über das Hausgeld weiter aufgebaut. Dies schafft eine gute Grundlage für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude. ?

## Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Die Kombination aus wachsendem Immobilienmarkt, gefragter Wohnlage, modernisierter Wohnung und bestehendem Mietverhältnis macht dieses Objekt zu einer interessanten



Kapitalanlage.

## **Investoren profitieren dabei insbesondere von:**

- sofortigen Mieteinnahmen ab Übergabe
- planbarer Mietentwicklung durch Staffelmietvertrag
- moderner Ausstattung mit Altbaucharakter
- stabiler Mikrolage im Leipziger Westen
- langfristigem Wertsteigerungspotenzial in einer Wachstumsstadt

## **Interesse an weiteren Informationen?**

Gerne stelle ich Ihnen auf Anfrage alle Objektunterlagen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Finanzierungsbeispiele zur Verfügung und bespreche mit Ihnen, ob diese Immobilie zu Ihrer persönlichen Anlagestrategie passt.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11