



**IMMOBILIEN**

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



## Siemensstraße Leipzig

**Kaufpreis:**  
**155.000 EUR**

**PLZ**        04229

**Baujahr**   1905

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Etage & Ausrichtung	Hochparterre im Hinterhaus
Stadtteil	Plagwitz
Anzahl der Zimmer	2
Besonderheit	Terrasse
Wohnungsgröße	57,5 QM
Mietvertrag	Beginn 01.06.2018, seither keine Mieterhöhung
Kaltmiete je QM/Wfl.	5,48 €
Kaltmiete pro Monat	315,-- €
Durchschnittspreis lt. Immobilienscout24	3.148,-- € je QM/WFl. = 181.000 €
Energiekennwert	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
<b>Kaufpreis:</b>		<b>155.000 EUR</b>
<b>Notarkosten:</b>	1,50 %	2.325,00 EUR
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50 %	5.425,00 EUR
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %	775,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>8.525,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>163.525,00 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

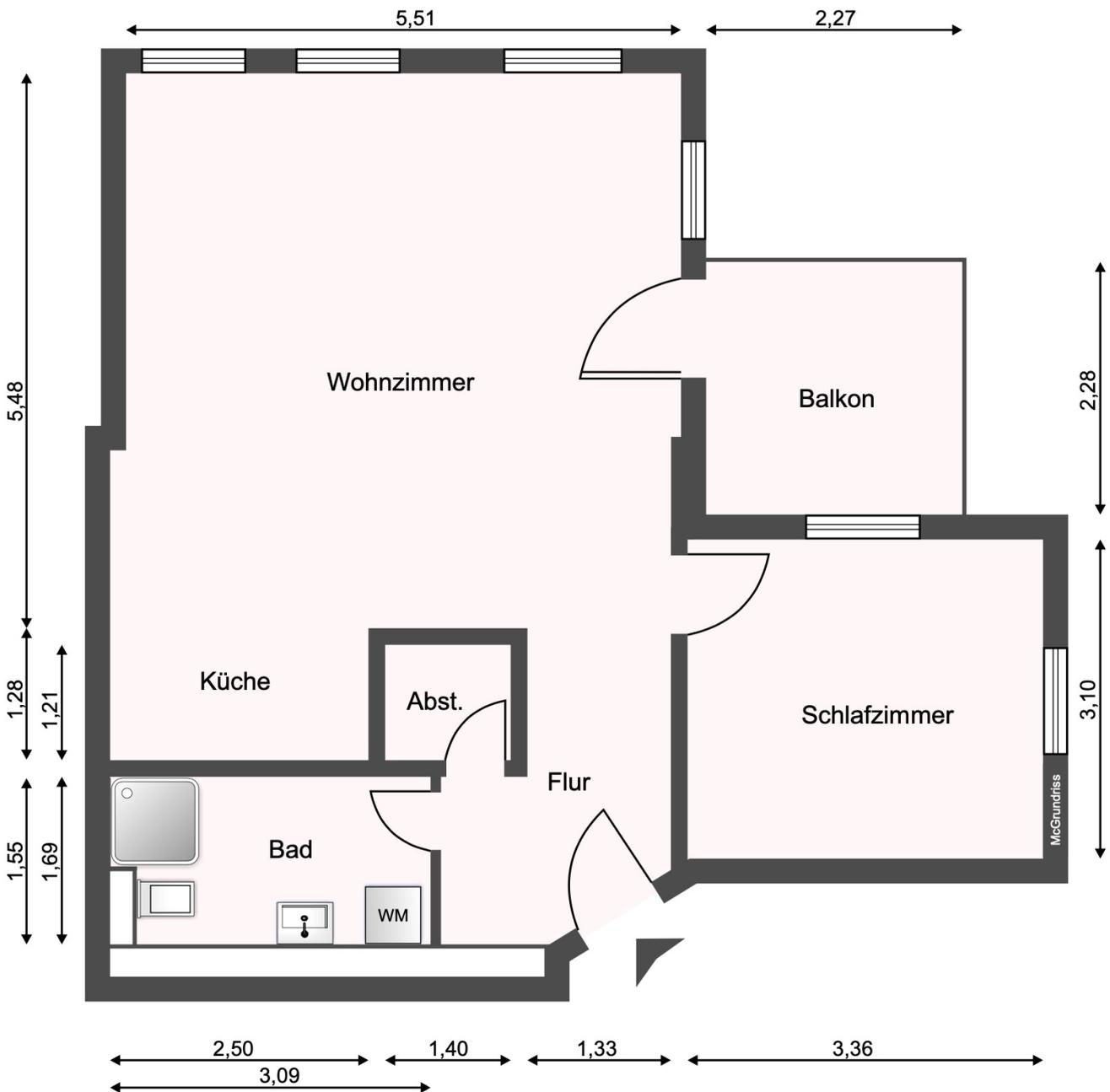




**IMMOBILIEN**

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





**IMMOBILIEN**

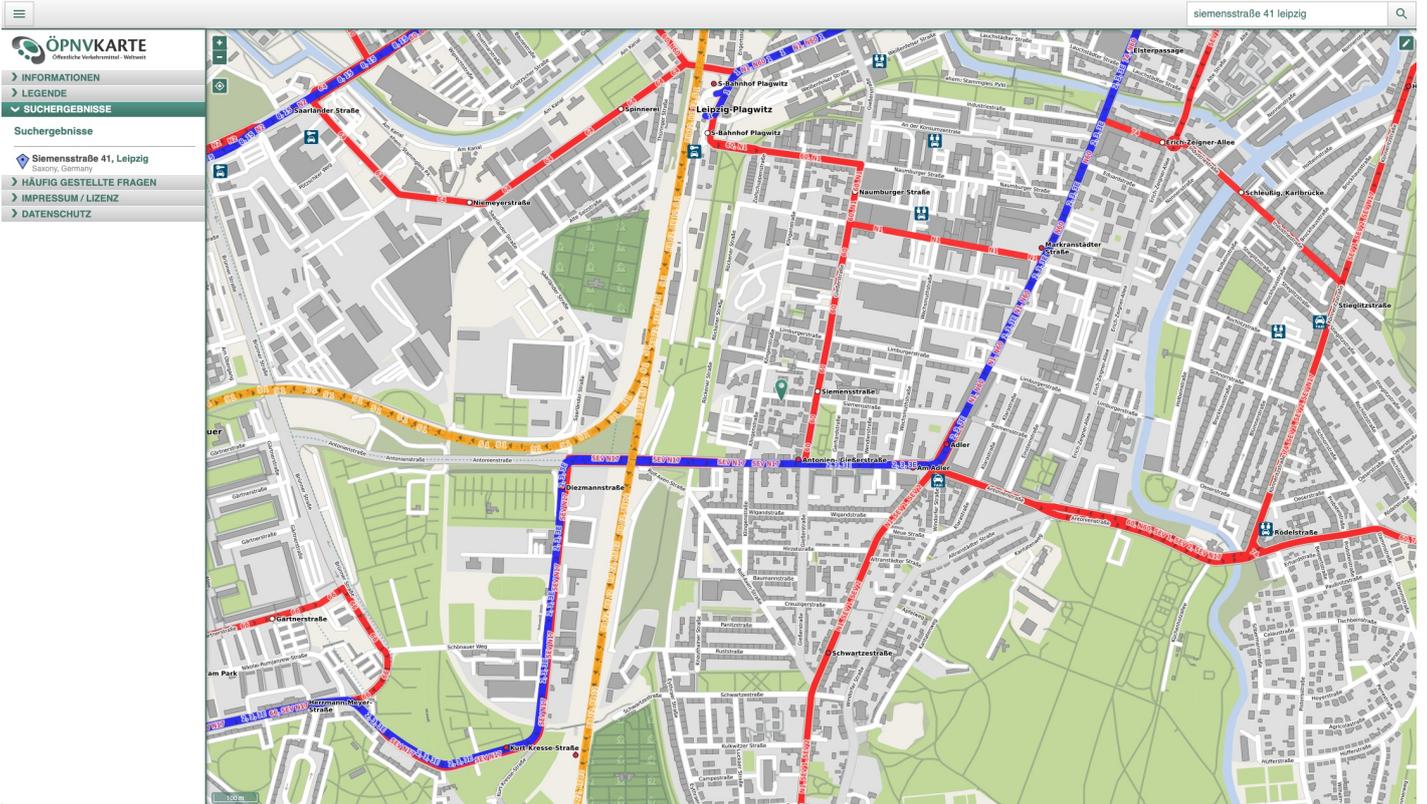
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

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



Deutschland > Sachsen > Leipzig > Plagwitz > Siemensstr. > 41

## Siemensstr. 41

04229 Leipzig - Plagwitz

**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](#)

Eigentümergebiet  
Preis-Übersicht  
Immobilienangebote  
Preisentwicklung  
Marktwert-Rechner  
Nachfrage-Check

### Mein Immobilienpreis

Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.

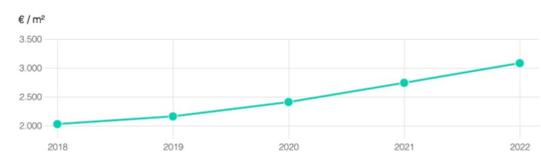


PLZ: 04229 Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Siemensstr. 41 und Umgebung.

Q2 2022 zu Q2 2021  
Ø 3148 €/m<sup>2</sup> + 73%





## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

<b>Objekt:</b>	Siemensstraße 41 in 04229 Leipzig	<b>Baujahr</b>	1905	<b>Wohnfläche</b> 57,47 m <sup>2</sup>
<b>Kunde:</b>	Max Mustermann	<b>Wohnung</b>	17 Hochparterre HH	2-Zimmer

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

<b>Kaufpreis</b>				
Wohnung				155.000,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+		3.100,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	+		5.425,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+		775,00 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>		=		<b>164.300,00 €</b>
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		9.300,00 €
abzüglich weiteres EK		-		
<b>Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)</b>		=		<b>155.000,00 €</b>

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme kalt gemäß Exposé (315 € mtl. = 5,48 € je m <sup>2</sup> /Wfl.)		+		3.780,00 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	3,30%	-		5.115,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2022 € 385,63 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-		486,19 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2022		-		245,00 €
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>		=		<b>-2.066,19 €</b>
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>		=		<b>-1.821,19 €</b>

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)

<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>75.000,00 €</b>	
daraus Steuer			22.232,00 €	
plus jährlicher Ertrag			-1.821,19 €	
minus Abschreibung			2.371,11 €	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	163.525,00 €			
abzüglich Grundstücksanteil ca. 42,00%	68.680,50 €			
Abschreibungsgrundlage	94.844,50 €			
davon Abschreibung 2,5%	2.371,11 €			
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.		500,00 €	
<b>neues zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>70.307,70 €</b>	
daraus Steuer			20.261,00 €	
				<b>Steuervorteil 1.971,00 €</b>

### Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0		0,00 €
<b>Steuerersparnis jährlich gesamt</b>			<b>1.971,00 €</b>

### Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-2.066,19 €
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)			1.971,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung			-95,19 €
<b>Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung</b>	(s. Haftungsvorbehalt)		<b>-7,93 €</b>

### Tilgung

<u>anfänglich</u> direkt von der Finanzierungssumme	1,25%	p. a.	---->	mtl.	161,46 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzpolice					
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge					
<b>Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*</b>					<b>-169,39 €</b>
(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)					



## Beschreibung

Unterlagen zum Download:

- [Wohnungsmarktanalyse](#)
- [Bewertung einfache Ausstattung](#)

Die weiteren Unterlagen zum Objekt finden Sie hier:

- <https://www.dropbox.com/sh/zkwxde0eujj2mk4/AABjVToU5woTzYSCghTrG2MOa?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