



IMMOBILIEN

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



Speckgürtel Leipzig I

Kaufpreis:
65.000 EUR

PLZ 04451

Baujahr 1996

Objektart Bestand



Objektinformationen

Wohnungsanzahl	47
Anzahl TG-Stellplätze	46
Anzahl Außenstellplätze	1
Wohnungstypen	1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
Wohnungsgrößen	ca. 30 QM bis 95 QM
aktuelle Kaltmieten der Wohnungen	durchschnittlich ca. 6,16 € pro QM Wohnfläche (von 4,95 € bis 7,39 €)
Kaltmiete bei Neuvermietung	ca. 7,00 € pro QM Wohnfläche
Miete TG-Stellplatz / Außenstellplatz	30 € bis 50 € / 25 €
Bruttomietrendite incl. Stellplatz	durchschnittlich ca. 3,42% (von 2,81% bis 4,10%)
Ausstattung der Anlage	Gaszentralheizung (Baujahr 2020), Kunststofffenster mit Doppelverglasung.
Besonderheiten	Optionaler Mietpool: Es handelt sich hierbei um einen Kaltmietpool incl. Außen- und TG-Stellplätze. Dieser beinhaltet u.a. die Maklerkosten für die Neuvermietung, die Kosten für die Rechtsdurchsetzung. Nicht enthalten sind Renovierungs- und Modernisierungskosten. Eine Kündigung ist erstmalig ab dem 31.12.2026 möglich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende.
QM-Preis	ca. 2.157 €
Kaufpreis Außenstellplatz/TG-Stellplatz	7.000 € / 14.000 €
Kaufpreise Wohnungen	ab 65.000 € bis ca. 205.000 €
Verkaufsstart	Ab Anfang Mai geplant
Energiekennwert	48,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		65.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	975,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	2.275,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	325,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	3.575,00 EUR
Gesamtkosten:		68.575,00 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





Gesamt Unter 20 Jahren 20 bis unter 65 Jahre 65 Jahre und älter

Entwicklung der Gesamtbevölkerung im Kreis Leipzig, Stadt, Sachsen von 2017-2040

Vergößern Sie mit dem Auswahlmü ein Bundesland Sachsen

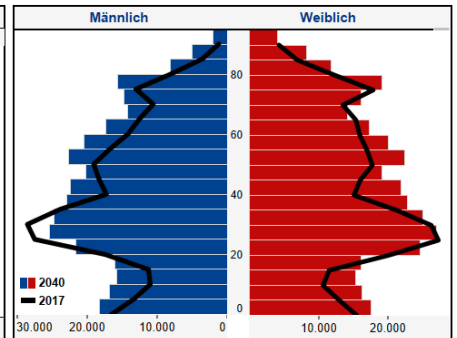
Klicken Sie auf einen Kreis, um diesen auszuwählen:

Bevölkerungsentwicklung 2017 - 2040

-25,0% +15,0%

	Leipzig, Stadt			SN	Bund
	2017	2040	2017 - 2040	2017 - 2040	2017 - 2040
Bevölkerung	582.000	663.300	+14,0%	-9,2%	-1,0%
davon weiblich	296.200	337.600	+14,0%	-9,8%	-0,5%
Bis 20 Jahre	102.900	132.100	+28,4%	-4,1%	+3,9%
20 bis 65 Jahre	359.900	398.000	+10,6%	-16,4%	-10,9%
65 Jahre und älter	119.200	133.000	+11,6%	+3,4%	+23,2%

Anteil an Gesamtbevölkerung [Altersgruppe]					
2017			2040		
Kreis	SN	Bund	Kreis	SN	Bund
21%	26%	21%	20%	29%	27%
62%	57%	60%	60%	52%	54%
18%	17%	18%	20%	18%	19%
0 - 20	20 - 65	65+	0 - 20	20 - 65	65+



Indexvergleich [2017 = 100]						
	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung	100,0	103,5	107,6	110,2	112,3	114,0
davon weiblich	100,0	103,3	107,4	110,0	112,1	114,0
Bis 20 Jahre	100,0	107,9	119,3	125,5	128,2	128,4
20 bis unter 65 Jahre	100,0	102,9	105,9	106,7	108,1	110,6
65 Jahre und älter	100,0	101,8	103,1	107,8	111,6	111,6

Raumordnungsprognose 2040 - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)





Beschreibung

Vormerkung

Falls Sie zu diesem Objekt weitere Informationen wünschen, lassen Sie sich bitte vormerken per E-Mail: immobilie@marco-mahling.de

Zur Lage

Das Objekt „**Lange Straße**“ (47 Wohnungen) liegt in der [Gemeinde Borsdorf](#) und somit in **attraktiver Speckgürtellage Leipzigs**. Bis zur Leipziger Stadtgrenze sind es nur ca. 2 km, bis zum Zentrum ca. 12 km.

Im Jahr 2010 lebten noch 508.775 Personen in Leipzig, Ende 2020 waren es bereits 605.407 Einwohner und die Tendenz ist weiter steigend. Bis zum Jahr 2030 werden in Leipzig 636.751 Einwohner erwartet! Das starke Wachstum Leipzigs macht den Speckgürtel zunehmend attraktiver.

Von Borsdorf gelangt man mit der Regionalbahn in ca. 10 Minuten zum Leipziger Hauptbahnhof. Mit der S3 ist das Paunsdorf-Center (ca. 113.000 QM Verkaufsfläche, 150 Shops, größtes Shoppingcenter in Mitteldeutschland) in nur drei Fahrminuten erreichbar. Über die A14 sind der Flughafen Leipzig/Halle sowie viele große Arbeitgeber wie z.B. BMW und Porsche im Leipziger Norden in ca. 20 Minuten erreicht.

Zum Objekt

Die 47 Wohnungen vom Objekt „Lange Straße“ verteilen sich insgesamt auf sechs Hauseingänge. Die 46 TG-Stellplätze befinden sich in zwei Tiefgaragen, diese bilden jeweils eine separate Untergemeinschaft.

Optionales Mietpoolkonzept

Bei diesem Objekt wird den Kapitalanlegern ein optionales Mietpoolkonzept angeboten. Was darunter im Allgemeinen zu verstehen ist, können Sie hier nachlesen:

<https://immobilien-als-kapitalanlage.eu/faq-zur-beratung/#mietpool>

Vergleichbare Angebote von Immobilienscout24

<https://www.immobilienscout24.de/Suche/radius/wohnung-kaufen?centerofsearchaddress=Borsdorf;04451;Lange%20Straße;;;Panitzsch&geocoordinates=51.36383>

Auszug aus der Wohnanlagenkarte

<https://www.wohnlagenkarte.de/51,362919413935124/12,532085379352795/16>

Zur Stadt Leipzig



IMMOBILIEN

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

Für Leipzig sagen die Regionalforscher eine besonders stark ansteigende Einwohnerzahl voraus. Das Gewos-Institut geht davon aus, dass 2035 in der Universitäts-Stadt 12,7 Prozent mehr Menschen leben als heute (Stand 20.11.2020). Nachlesen können Sie das hier:

<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/metropolen-wachstum-prognose-101.html>

Anlagehorizont

Gerade für Anleger, die einen langfristigen Anlagehorizont haben, ist dieses Objekt sehr gut geeignet, weil die Mieten&Kaufpreise im Umland von Leipzig gerade erst anziehen.

360 Grad-Tour

<https://360.immo.tours/?project=314703bb-b5a3-49b3-adc7-f88579a7406e>

Film über das gesamte Projekt



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11