



**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

<b>Wohnungsanzahl</b>	47
<b>Anzahl TG-Stellplätze</b>	46
<b>Anzahl Außenstellplätze</b>	1
<b>Wohnungstypen</b>	1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
<b>Wohnungsgrößen</b>	ca. 30 QM bis 95 QM
<b>aktuelle Kaltmieten der Wohnungen</b>	durchschnittlich ca. 6,16 € pro QM Wohnfläche (von 4,95 € bis 7,39 €)
<b>Kaltmiete bei Neuvermietung</b>	ca. 7,00 € pro QM Wohnfläche
<b>Miete TG-Stellplatz / Außenstellplatz</b>	30 € bis 50 € / 25 €
<b>Bruttomietrendite incl. Stellplatz</b>	durchschnittlich ca. 3,42% (von 2,81% bis 4,10%)
<b>Ausstattung der Anlage</b>	Gaszentralheizung (Baujahr 2020), Kunststofffenster mit Doppelverglasung.
<b>Besonderheiten</b>	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.
<b>QM-Preis</b>	ca. 2.157 €
<b>Kaufpreis Außenstellplatz/TG-Stellplatz</b>	7.000 € / 14.000 €
<b>Kaufpreise Wohnungen</b>	ab 65.000 € bis ca. 205.000 €
<b>Verkaufsstart</b>	Ab Anfang Mai geplant
<b>Energiekennwert</b>	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A



## Gesamte Anschaffungskosten:

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

\* 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









## Beschreibung

### Vormerkung

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



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