



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Süden von Leipzig #3

**Kaufpreis ab:**  
**172.500 EUR**

**PLZ** 04277

**Baujahr** 1900

**Objektart** Saniertes Bestandsobjekt



## Objektinformationen

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kernsanierung</b>                        | Im Jahr 2000                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Anzahl der Wohneinheiten zum Verkauf</b> | 4                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Wohnung #4</b>                           | 50 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer, 1. Obergeschoss, umfangreiche Modernisierung z.B. neue Böden, neue Türen & Türzargen, neue Einbauküche sowie Malerarbeiten, incl. Vermietung, Kaufpreis: 172.500 €                                                 |
| <b>Wohnung #10 (reserviert)</b>             | 58 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer, 2. Obergeschoss, mit Balkon, umfangreiche Modernisierung z.B. neue Böden, neue Türen & Türzargen, neue Einbauküche sowie Malerarbeiten, incl. Vermietung, Kaufpreis: 203.000 €                                     |
| <b>Wohnung #16</b>                          | 60 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer, 2. Obergeschoss, mit Loggia, neuer Terrassenbelag sowie Wasserableitung, neue Einbauküche, incl. Vermietung, Kaufpreis: 213.000 €                                                                                  |
| <b>Wohnung #8 (reserviert)</b>              | 50 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer, Dachgeschoss (Ausbau in 2012), bislang als Airbnb Wohnung vermietet daher incl. Küche & Möbel, Kaufpreis: 180.000 €                                                                                                |
| <b>Besonderheiten</b>                       | Neue Gaszentralheizung aus 2021, neues Dach aus 2012, der Verkäufer wird die Bodenplatten aller Balkone noch überarbeiten sowie die Säulen, neue WEG zum 01.01.2027, Stand der Rücklagen zum 01.01.2027: 16.000 €                                |
| <b>Bilder der Wohneinheiten</b>             | Gerne sende ich Ihnen aktuelle Bilder der einzelnen Wohneinheiten zu. Die Entkernung in den Wohnungen 4 und 10 hat bereits begonnen, die Wohnung 16 ist ab September 2026 frei (derzeit noch gebucht) und die Wohnung 8 ist seit Juli 2026 frei. |
| <b>RND Gutachten</b>                        | Eine positive Vorabesinschätzung liegt bereits vor und je nach Ergebnis des späteren Gutachtens kann die Abschreibung auf den Gebäudeanteil bei ca. 5,55% bis 6,25% liegen                                                                       |
| <b>Kostenübernahme vom Verkäufer</b>        | Neuvermietung, Restnutzungsdauergutachten sowie die Aufteilung von Grund/Boden zu Gebäude durch einen Gutachter                                                                                                                                  |
| <b>Energiekennwert</b>                      | 96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>               | C                                                                                                                                                                                                                                                |



## Gesamte Anschaffungskosten:

| Kaufpreis               |                    | Nebenkosten |                       |
|-------------------------|--------------------|-------------|-----------------------|
|                         |                    |             |                       |
| ■                       | Kaufpreis:         |             | <b>172.500 EUR</b>    |
| ■                       | Notarkosten:       | 1,50 %      | 2.587,50 EUR          |
| ■                       | Grunderwerbsteuer: | 5,50 %      | 9.487,50 EUR          |
| ■                       | Grundbucheintrag:  | 0,50 %      | 862,50 EUR            |
| Summe der Nebenkosten*: |                    | 7,50 %      | <b>12.937,50 EUR</b>  |
| Gesamtkosten:           |                    |             | <b>185.437,50 EUR</b> |

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

# Kapitalanlage in Leipzig-Connewitz – Modernisierte Eigentumswohnungen in gefragter Lage

Sie suchen eine wertstabile Kapitalanlage in einer der beliebtesten Wohnlagen Leipzigs? Dann bieten diese Eigentumswohnungen im Stadtteil Leipzig-Connewitz eine attraktive Möglichkeit für langfristig orientierte Investoren.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem der gefragtesten Wohnviertel Leipzigs und verbindet urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer hohen Lebensqualität. Connewitz überzeugt durch seine Nähe zum Leipziger Auwald, zahlreiche Cafés und Restaurants, eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Investorenpraesentation.pdf

## Modernisierte Wohnungen ohne kurzfristigen Investitionsbedarf

Zum Verkauf stehen 4 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 und 60 m².

Ein Großteil der Wohnungen wird vollständig modernisiert übergeben. Dazu gehören unter anderem:

- \* neue Bodenbeläge
- \* neue Innentüren
- \* moderne Einbauküchen
- \* Malerarbeiten
- \* teilweise Balkon bzw. Loggia

Dadurch besteht unmittelbar nach dem Kauf kein nennenswerter Modernisierungsbedarf und einer zeitnahen Vermietung steht nichts im Wege.

## Solides Gebäude mit guter Substanz

Auch das Gebäude überzeugt durch seinen technischen Zustand. Die wesentlichen kostenintensiven Gewerke wurden bereits in den vergangenen Jahren erneuert:

- \* Grundsanierung im Jahr 2000
- \* Dach erneuert im Jahr 2012
- \* moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021
- \* keine bekannten größeren technischen Mängel

Nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen ergeben sich derzeit keine Hinweise auf Sanierungsstau oder außergewöhnliche Risiken.



## Leipzig – einer der dynamischsten Immobilienstandorte Deutschlands

Leipzig gehört seit Jahren zu den am stärksten wachsenden Großstädten Deutschlands. Die Stadt profitiert von einer positiven Bevölkerungsentwicklung, einem breit aufgestellten Arbeitsmarkt und namhaften Arbeitgebern wie BMW, Porsche, DHL sowie dem Universitätsklinikum Leipzig.

Gleichzeitig sorgt das begrenzte Wohnungsangebot bei anhaltend hoher Nachfrage für stabile Vermietungsmöglichkeiten und langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

## Attraktive Lage in Leipzig-Connewitz

Connewitz zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Leipzigs. Die Kombination aus urbanem Flair, vielfältiger Gastronomie, hervorragender Infrastruktur und großzügigen Grünflächen macht den Stadtteil besonders attraktiv für Berufstätige, Studierende und junge Familien.

Durch die sehr gute Anbindung an Straßenbahn, S-Bahn und die Autobahnen sind sowohl die Leipziger Innenstadt als auch große Arbeitgeber schnell erreichbar.

## Ihr Investment mit Perspektive

Diese Eigentumswohnungen eignen sich besonders für Anleger, die auf eine langfristige Vermietung und nachhaltigen Vermögensaufbau setzen. Der gute Gebäudezustand, die Modernisierung der Wohnungen sowie die starke Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig-Connewitz schaffen eine solide Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Kapitalanlage.

Gerne sende ich Ihnen das ausführliche Exposé mit allen Objektunterlagen sowie eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung zu.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11