



IMMOBILIEN

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



Taubestraße #3 Leipzig

Kaufpreis ab:
204.000 EUR

PLZ 04347

Baujahr 1910

Objektart Saniertes Bestandsobjekt



Objektinformationen

Geschoss	2. Obergeschoss
Anzahl der Zimmer	3
Wohnungsgrösse	70,42
Besonderheit	Balkon
Heizungsart	Fernwärme
Weitere Wohnungen	3 Wohnungen über je 90 QM in unterschiedlichen Geschossen
Energiekennwert	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten	
■	Kaufpreis:		204.000 EUR
■	Notarkosten:	1,50 %	3.060,00 EUR
■	Grunderwerbsteuer:	5,50 %	11.220,00 EUR
■	Grundbucheintrag:	0,50 %	1.020,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 %	15.300,00 EUR
Gesamtkosten:			219.300,00 EUR

* 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





Beschreibung

Kapitalanlage mit Charakter in Leipzig-Schönefeld

Stilvolle Gründerzeitimmobilie in wachstumsstarker Lage

In einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße im Leipziger Stadtteil Schönefeld-Abtnaundorf präsentiert sich dieses eindrucksvolle Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910 als nachhaltige und wertstabile Kapitalanlage. Die repräsentative Gründerzeitfassade mit Erkerturm, klassischen Fensterrahmen und markantem Dachaufbau verleiht dem Objekt architektonische Qualität und zeitlose Eleganz.

Leipzig gehört seit Jahren zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Kontinuierliches Bevölkerungswachstum, starke Wirtschaftsunternehmen wie BMW, Porsche und DHL sowie die hohe Anziehungskraft als Universitätsstadt sorgen für eine stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Der Stadtteil Schönefeld überzeugt durch seine gewachsene Infrastruktur und sehr gute Anbindung. Die Leipziger Innenstadt ist bequem mit der Straßenbahn erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und Nahversorger befinden sich im direkten Umfeld. Die Kombination aus urbaner Nähe und ruhiger Wohnlage macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter – und damit auch für Kapitalanleger.

Solide Bausubstanz ohne Sanierungsstau

Das Gebäude umfasst insgesamt acht Wohneinheiten und wurde 1996 umfassend saniert. Dach, Fassade sowie das Gemeinschaftseigentum befinden sich in einem technisch gepflegten Zustand. Die Balkone wurden kürzlich modernisiert.

Das historische Treppenhaus mit massiven Holzgeländern und stilvollen Wohnungseingangstüren unterstreicht den wertigen Charakter der Immobilie.

Beheizt wird das Objekt über Fernwärme. Der Energiekennwert liegt bei 96 kWh/(m²·a), Energieklasse C – ein solider energetischer Standard für ein Gebäude dieser Bauzeit.

Die Eigentümergeinschaft gilt als stabil, es bestehen keine Sonderumlagen und kein Sanierungsstau. Für Investoren bedeutet das: kalkulierbare Risiken und langfristige Planungssicherheit.

Die Wohnung – marktgängig, vermietet und entwicklungsfähig

Die angebotene Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss rechts und verfügt über ca. 70,42 m² Wohnfläche. Drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof schaffen eine attraktive Wohnqualität.

Gerade Wohnungen zwischen 65 und 75 m² zählen in Leipzig zu den nachfragestärksten Segmenten – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige.



Die Wohnung ist seit dem 01.06.2022 vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 525 € monatlich (7,46 €/m²). Gesetzlich mögliche Mieterhöhungen eröffnen bis 2029 ein Potenzial auf Marktniveau.

Damit verbindet diese Immobilie stabile Ist-Einnahmen mit planbarer Renditeentwicklung – eine Kombination, die Kapitalanleger besonders schätzen.

Fazit: Nachhaltiger Vermögensaufbau im Wachstumsmarkt Leipzig

Diese Kapitalanlage vereint architektonische Substanz, solide Mieterstruktur, Entwicklungspotenzial und einen wirtschaftlich starken Standort.

Kein spekulatives Projekt, sondern eine werthaltige Bestandsimmobilie mit langfristiger Perspektive – ideal für Investoren, die strukturiert Vermögen aufbauen und ihr Kapital sicher im Sachwert Immobilien positionieren möchten.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11