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

Taubestraße #4 in Leipzig

Kaufpreis ab:
179.500 EUR

PLZ	04347
Baujahr	1910
Objektart	Saniertes Bestandsobjekt

Objektinformationen

Kernsanierung vom Objekt	1996
Heizung	Fernwärme
Etage	Dachgeschoss
Wohnungsnummer	7
Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	62 QM
Vermietung	Aktuell bezugsfrei, leer
Mieterwartung	ca. 600 € pro Monat
Besonderheit	Die Einheit wird gerade neu renoviert: Neuer Fußboden, Anstrich aller Wände, neues Waschbecken, neue Silikonfugen, Anstrich aller Fenster und neue Einbauküche; Auf Wunsch wird die Neuvermietung für Sie übernommen ohne Aufpreis
Höhe der Instandhaltungsrücklage	ca. 8.000 € zum 30.04.2026
Restnutzungsdauergutachten	Ein Gutachter hat eine erste Einschätzung zur Restnutzungsdauer vorgenommen, welche die Grundlage für eine AfA von etwa 5,00 % bilden kann (19-21 Jahre).
Vertriebsstart	ca. Mitte/Ende Juli 2026
Energiekennwert	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Gesamte Anschaffungskosten:

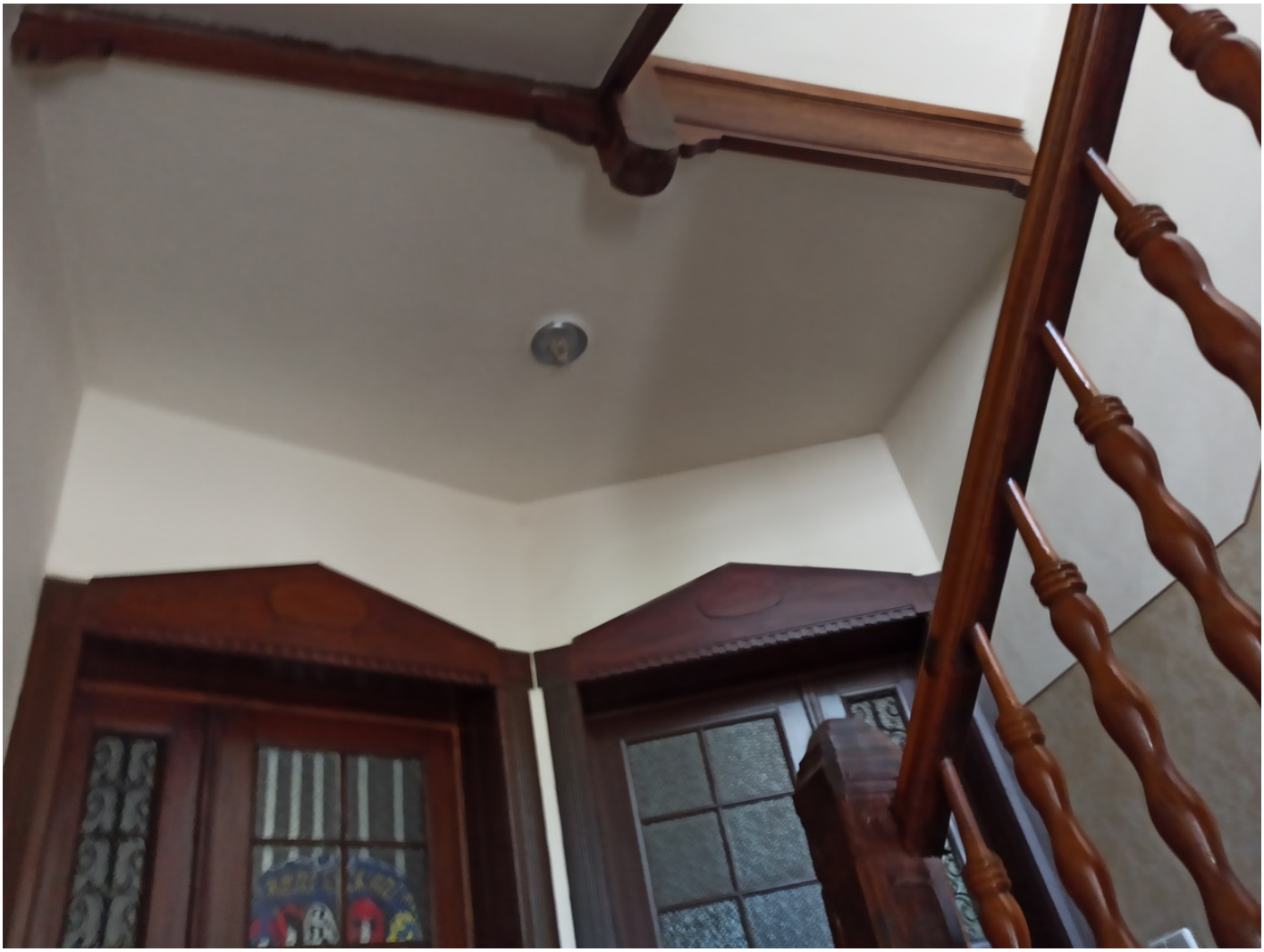
Kaufpreis | Nebenkosten

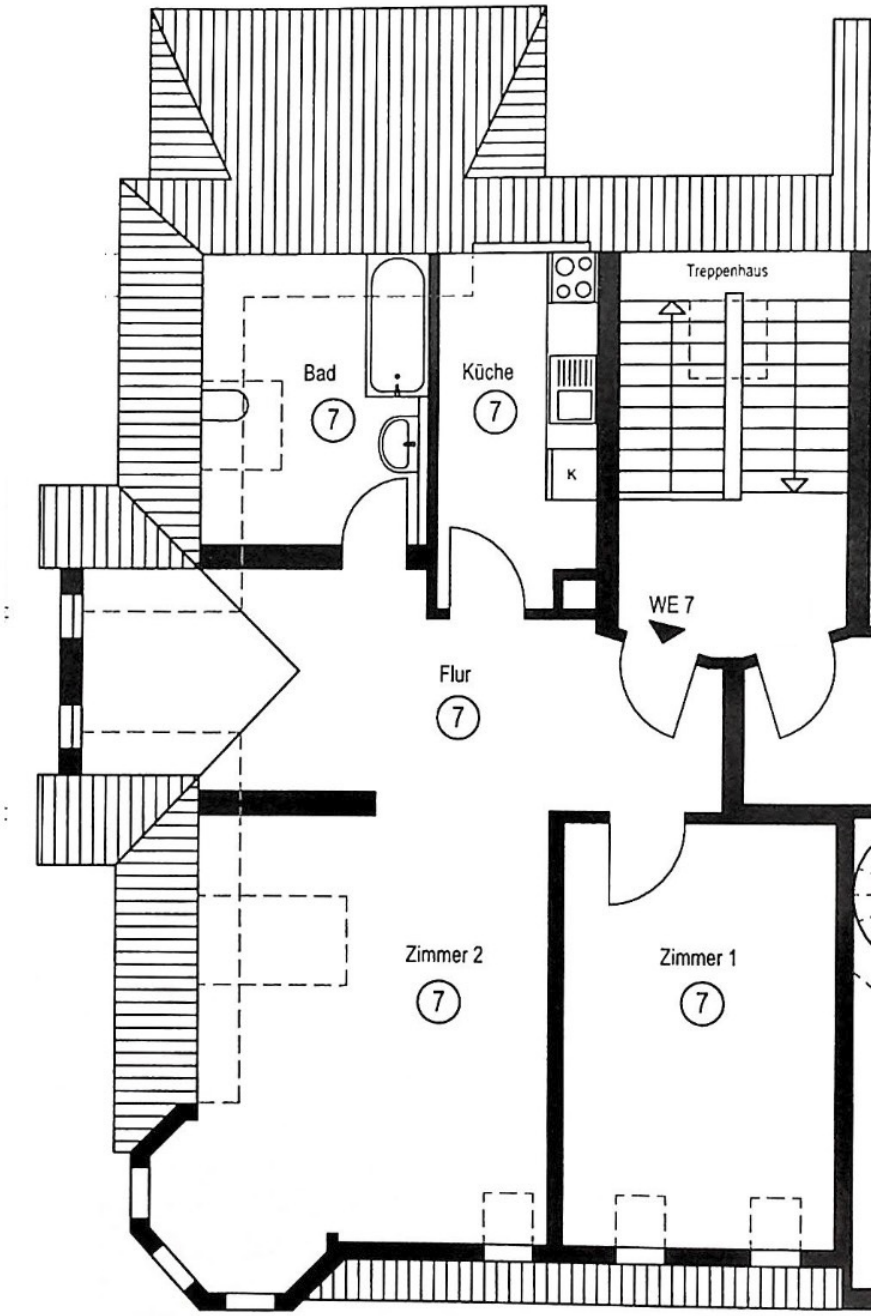
	Kaufpreis:		**179.500 EUR**
	Notarkosten:	1,50 %	2.692,50 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 %	9.872,50 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	897,50 EUR

Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	**13.462,50 EUR**
Gesamtkosten:		**192.962,50 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

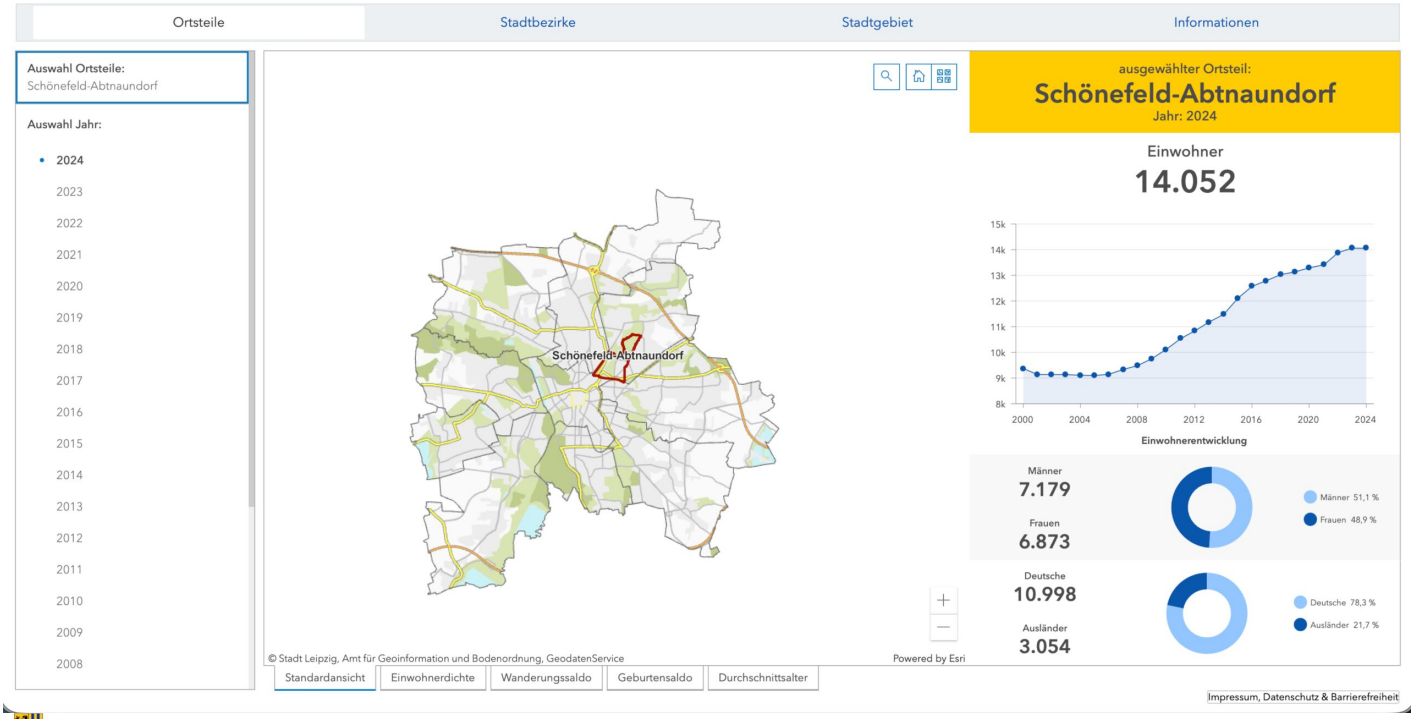
LOVE
FRIENDS



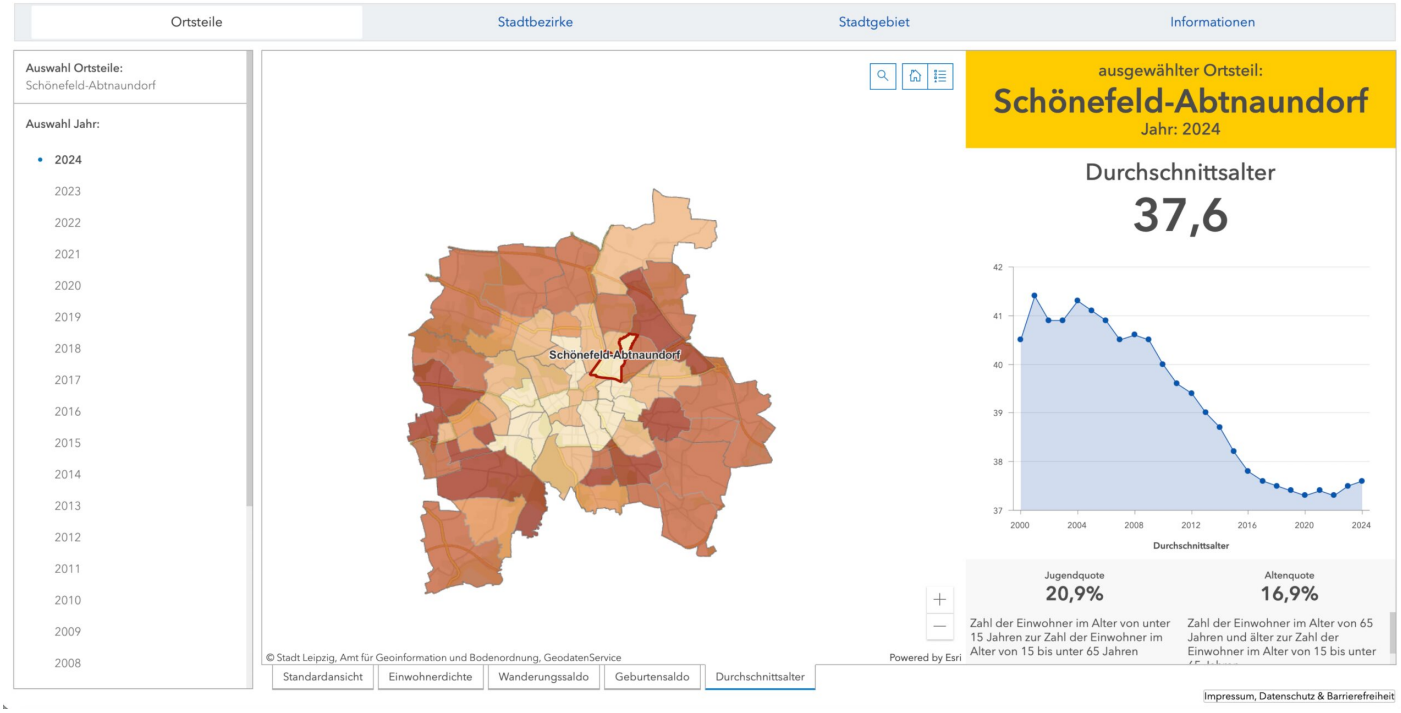

Treppenhaus
Bad
7
Küche
7
K
WE 7
Flur
7
Zimmer 2
7
Zimmer 1
7

WILO

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig



Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig



Beschreibung

Kapitalanlage im Norden von Leipzig

Denkmalgeschützter Altbau in einem aufstrebenden Leipziger Stadtteil

Mit dieser Eigentumswohnung investieren Sie in einen klassischen Leipziger Altbau in einem Stadtteil, der in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung erlebt hat.

Das Mehrfamilienhaus in der Taubestraße befindet sich im Stadtteil Schönefeld-Abtnaundorf und verbindet den Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes mit einer guten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an die Leipziger Innenstadt.

Gerade für langfristig orientierte Kapitalanleger bietet diese Kombination aus historischer Bausubstanz, wachsender Nachfrage und urbaner Entwicklung interessante Perspektiven.

Warum Leipzig?

Leipzig gehört seit Jahren zu den dynamischsten Großstädten Deutschlands. Die Stadt profitiert von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung, einer wachsenden Bevölkerung sowie einer hohen Attraktivität für Studierende, Berufseinsteiger und Familien.

Der kontinuierliche Zuzug sorgt langfristig für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum – ein wesentlicher Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

Attraktive Mikrolage in Schönefeld-Abtnaundorf

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Schönefeld-Abtnaundorf, der in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen hat.

Besonders positiv fällt die Bevölkerungsentwicklung auf: Die Einwohnerzahl ist innerhalb der letzten Jahre kontinuierlich gestiegen und liegt inzwischen bei über 14.000 Einwohnern.

Gleichzeitig weist der Stadtteil mit einem Durchschnittsalter von lediglich 37,6 Jahren eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur auf – ein wichtiger Indikator für eine nachhaltige Wohnraumnachfrage.

Sehr gute Infrastruktur

Von der Taubestraße aus sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in

die Leipziger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Denkmalgeschütztes Gebäude

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Dadurch bleibt der historische Charakter dauerhaft erhalten und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben.

Für Kapitalanleger kann ein Denkmalobjekt – abhängig von der individuellen Situation – zudem interessante steuerliche Vorteile bieten.

Solide Objektunterlagen schaffen Transparenz

Bei der Prüfung einer Kapitalanlage spielen nicht nur Lage und Mieteinnahmen eine Rolle. Ebenso wichtig sind vollständige Objektunterlagen.

Für das Grundstück liegen unter anderem folgende Auskünfte vor:

* keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
* keine Eintragung im Altlastenkataster

Diese Unterlagen schaffen zusätzliche Transparenz für Kaufinteressenten.

Energie und Gebäudetechnik

Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich um 1910 errichtet und verfügt über insgesamt acht Wohneinheiten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, was eine zuverlässige und wartungsarme Energieversorgung ermöglicht. Der Energieverbrauch des Gebäudes liegt bei 96 kWh/(m^2·a) und entspricht der Energieeffizienzklasse C.

Professionelle Verwaltung

Die Wohnungseigentümergemeinschaft wird professionell verwaltet. In der Eigentümerversammlung wurden unter anderem der Wirtschaftsplan beschlossen, die Bildung einer Erhaltungsrücklage sowie verschiedene organisatorische Maßnahmen zur langfristigen Bewirtschaftung der Immobilie beschlossen.

Mein Fazit

Aus meiner Sicht handelt es sich bei der Taubestraße um eine interessante Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf einen klassischen Leipziger Altbau in einem wachsenden Stadtteil legen.

Besonders überzeugen mich:

? wachsende Bevölkerungsentwicklung
? junges Durchschnittsalter im Stadtteil
? gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
? denkmalgeschützter Altbau mit historischem Charme
? Fernwärmeversorgung
? vollständige Objektunterlagen mit Altlasten- und Baulastenauskunft
? langfristig attraktiver Wohnungsmarkt in Leipzig

Wenn Sie erfahren möchten, ob diese Immobilie zu Ihrer persönlichen Vermögensstrategie passt, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne erstelle ich Ihnen eine individuelle Musterberechnung inklusive Finanzierung, steuerlicher Effekte und einer langfristigen Wirtschaftlichkeitsanalyse.

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

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11