



IMMOBILIEN

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



Westen von Leipzig #4

Kaufpreis ab:
265.000 EUR

PLZ 04177

Baujahr 1900

Objektart Denkmalsanierung



Objektinformationen

Anzahl der Wohneinheiten	9
Wohnungsgrößen	39 bis 74 QM
Sanierungsanteil	ca. 60% vom Kaufpreis über 12 Jahre absetzbar
KfW Programm	261 EH Denkmal max. 120.000 € förderfähiges Darlehen (je nach Wohnung)
Vertriebsstart	Q1/2026
Energiekennwert	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		265.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	3.975,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	14.575,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.325,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	19.875,00 EUR
Gesamtkosten:		284.875,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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



Beschreibung

Lage – Leipziger Westen | Alt-Lindenau

Der Leipziger Westen zählt seit Jahren zu den dynamischsten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Insbesondere Alt-Lindenau steht exemplarisch für den erfolgreichen Wandel vom ehemaligen Arbeiterquartier zu einem lebendigen, urbanen Stadtteil mit hoher Lebensqualität und exzellenter Vermietbarkeit.

Geprägt von historischen Gründerzeitbauten, kreativer Szene, Wasserlagen und großzügigen Grünflächen verbindet das Viertel urbanes Leben mit entspannter Atmosphäre. Cafés, Restaurants, Ateliers, kulturelle Einrichtungen sowie eine funktionierende Nahversorgung sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die kontinuierliche Aufwertung des Quartiers, die Nähe zu etablierten Szeneachsen und die hohe Nachfrage nach Wohnraum gilt Alt-Lindenau als nachhaltig attraktiver Standort für langfristige Kapitalanlagen.

Das Objekt – Historisches Wohnhaus mit Perspektive

Bei dem Objekt handelt es sich um ein repräsentatives Jugendstil-Mehrfamilienhaus aus der Zeit um 1890, das im Rahmen einer umfassenden Sanierung und Modernisierung behutsam in die Gegenwart geführt wird. Ziel ist es, den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Nach Abschluss der Maßnahmen entstehen insgesamt 9 hochwertig konzipierte Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen, Wohnflächen zwischen ca. 49 m² und 73 m² sowie 2- bis 3-Zimmer-Layouts. Alle Wohnungen erhalten als zusätzliche Wert- und Nutzungssteigerung Balkone bzw. Loggien, was die Vermietbarkeit nochmals deutlich erhöht.

Das Objekt eignet sich ideal für Singles, Paare und kleine Haushalte – Zielgruppen, die im Leipziger Westen eine konstant hohe Nachfrage darstellen.

Denkmalschutz – Substanz erhalten, steuerlich profitieren

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde, mit besonderem Fokus auf den Erhalt historischer Fassadenelemente, Fensterformen, Treppenhausdetails und der architektonischen Gesamtwirkung.



Für Kapitalanleger bietet der Denkmalschutz einen zusätzlichen Vorteil:
Die Sanierungskosten können gemäß § 7i EStG steuerlich abgeschrieben werden. Dadurch lassen sich erhebliche Steuervorteile realisieren, insbesondere für Anleger mit hohem Einkommen, die Wert auf steueroptimierte Sachwertinvestments legen.

Fazit

Dieses Objekt vereint historische Architektur, moderne Wohnqualität, attraktive Mikrolage im Leipziger Westen und steuerliche Vorteile durch Denkmalschutz. Eine ideale Kombination für Anleger, die auf langfristige Vermietbarkeit, Werthaltigkeit und Substanz setzen.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11