



IMMOBILIEN

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



Westen von Leipzig #5

Kaufpreis ab:
148.500 EUR

PLZ 04179

Baujahr 1958

Objektart Saniertes Bestandsobjekt



Objektinformationen

Geschoss	3. OG
Wohnungsgrösse	41,50 QM
Jahresnettokaltmiete	6.750,-- €
Energiekennwert	98,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		148.500 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	2.227,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	8.167,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	742,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,50 %	11.137,50 EUR
Gesamtkosten:		159.637,50 EUR

* 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





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

Kapitalanlage mit Perspektive in Leipzig-Neu-Lindenau

Kernsanierte 1-Zimmer-Wohnung mit Aufzug – ideal für Buy & Hold

In der Dr.-Hermann-Duncker-Straße im dynamischen Leipziger Westen befindet sich diese hochwertig kernsanierte 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1958 und wurde 2012 umfassend auf Neubaustandard kernsaniert. Die Wohnung verfügt über ca. 41,50 m² Wohnfläche, ist bequem über einen Aufzug erreichbar und bietet eine Ausstattung, die bei der Zielgruppe besonders gefragt ist.

Diese Immobilie richtet sich an Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont, die Wert auf stabile Vermietbarkeit, hochwertige Substanz und nachhaltige Wertentwicklung legen.

Lage – Neu-Lindenau: Kreativ, jung und wachstumsstark

Leipzig-West als dynamischer Entwicklungsstandort

Neu-Lindenau gehört zu den aufstrebenden Quartieren im Leipziger Westen. Der Stadtteil profitiert seit Jahren von einer kontinuierlich positiven Entwicklung – geprägt durch Sanierungen, kreative Szene, gute Infrastruktur und urbanes Flair.

Laut Standortanalyse leben hier rund 8.794 Einwohner (Stand 2024), mit einem Durchschnittsalter von 35,8 Jahren. Der hohe Anteil junger Bewohner und ein positiver Geburtensaldo unterstreichen die Dynamik des Viertels.

Die Lage überzeugt durch:

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Schnelle Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt
- Nähe zu kulturellen Hotspots und Kreativquartieren
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Dienstleister im Umfeld
- Kurze Wege zur Universität und zu Arbeitgebern im Westen der Stadt

Neu-Lindenau verbindet urbanes Wohnen mit Entwicklungspotenzial – ein entscheidender Faktor für langfristige Wertsteigerung.

Hochwertige Ausstattung – Attraktiv für anspruchsvolle Mieter

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Echtholzparkett
- Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Tageslichtbad mit Handtuchheizkörper
- Aufzug im Haus



- Kellerabteil
- Ruhiger Innenhof

Die Einheit befindet sich in einem einwandfreien Zustand, Mängel sind nicht bekannt.

Die geplante Kaltmiete beträgt 562,50 € monatlich (6.750 € p.a.). Der Verkäufer übernimmt die Erstvermietungskosten – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Die kompakte Größe und hochwertige Ausstattung sprechen insbesondere Singles, junge Berufstätige und Studenten an – eine Zielgruppe mit sehr guter Vermietbarkeit im Leipziger Westen.

Solide WEG-Struktur & finanzielle Sicherheit

Die Wohnung ist Teil einer professionell verwalteten Eigentümergemeinschaft.

Wesentliche Punkte:

- Hausgeld: 179 € monatlich
- umlagefähig: 137 €
- nicht umlagefähig: 42 €
- Instandhaltungsrücklage: 17 € monatlich
- Keine Sonderumlagen geplant
- Rücklagen in den Bauabschnitten solide aufgebaut ?

In den letzten Jahren wurden zahlreiche technische Maßnahmen umgesetzt (Heizungsoptimierungen, Warmwasserspeicher, Aufzugsinstandsetzungen, Prüfungen technischer Anlagen).

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in gepflegtem Zustand – kein Instandhaltungsstau.

Fazit – Risikoarme Buy-&-Hold-Investition im Leipziger Westen

Diese Immobilie vereint:

- ? Wachstumsstarker Standort
- ? Kernsanierung auf Neubaustandard
- ? Hochwertige Ausstattung
- ? Professionelle Verwaltung
- ? Keine geplanten Sonderumlagen
- ? Sehr gute Vermietbarkeit

Kein spekulatives Objekt, sondern eine strategische Kapitalanlage mit Fokus auf planbare Erträge und nachhaltigen Vermögensaufbau.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11