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

Wohnungspaket im Leipziger Norden

Kaufpreis ab:
275.000 EUR

PLZ	094129
Baujahr	1925
Objektart	Saniertes Bestandsobjekt

Objektinformationen

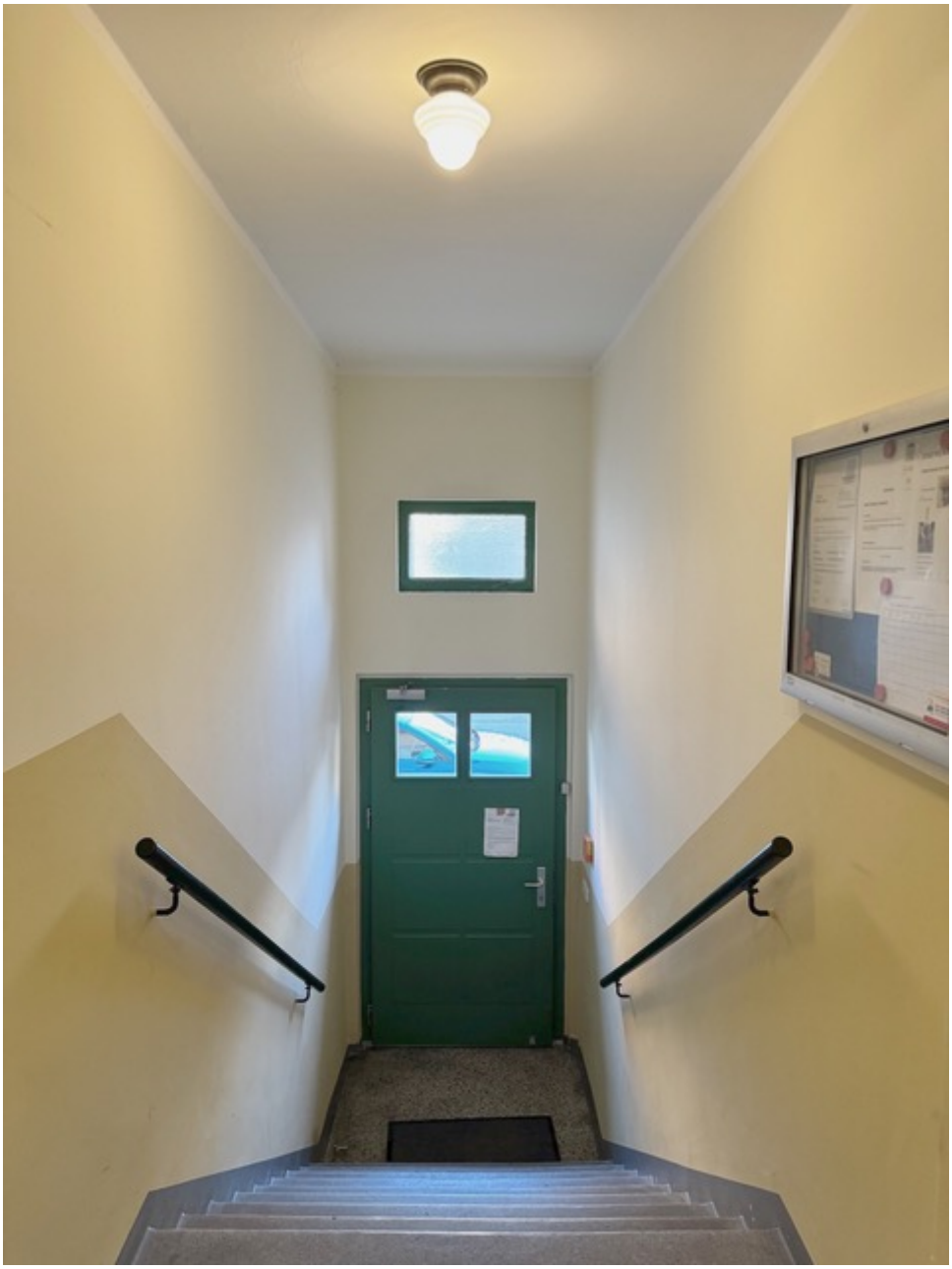
Etage	Hochparterre
Wohnungsart	2 Zimmer
Wohnfläche WE20	52,60 QM
Kaltmiete pro Monat WE20	395,-- €
Kaufpreis WE20	140.000,-- €
Wohnfläche WE21	52,40 QM
Kaltmiete pro Monat WE21	360,-- €
Kaufpreis WE21	135.000,-- €
IHR zum 30.11.2023	ca. 154.300,-- € für die Hausnummern 7, 7a und 7b
Zugang IHR p.a.	16.500,-- €
Heizungsart	Fernwärme
Energiekennwert	93,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

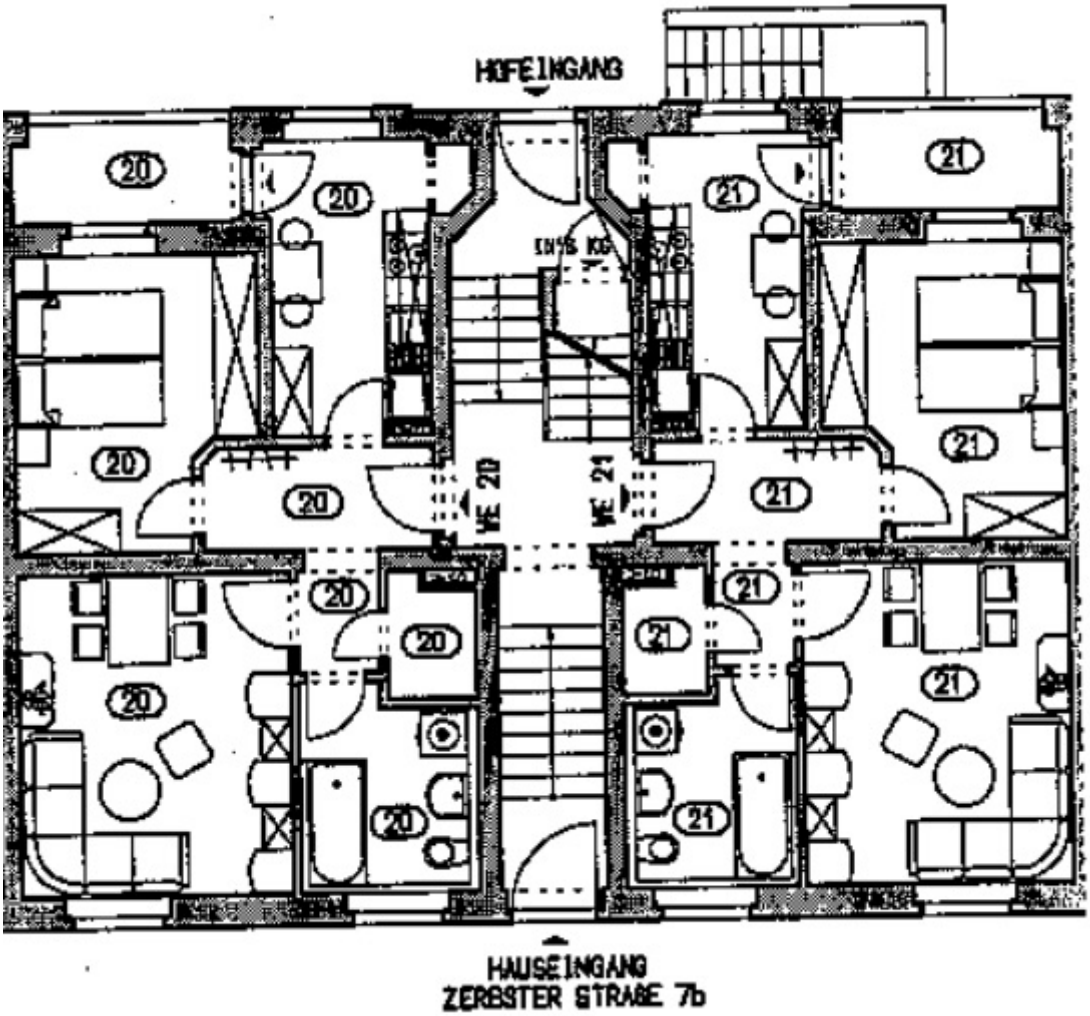
Gesamte Anschaffungskosten:

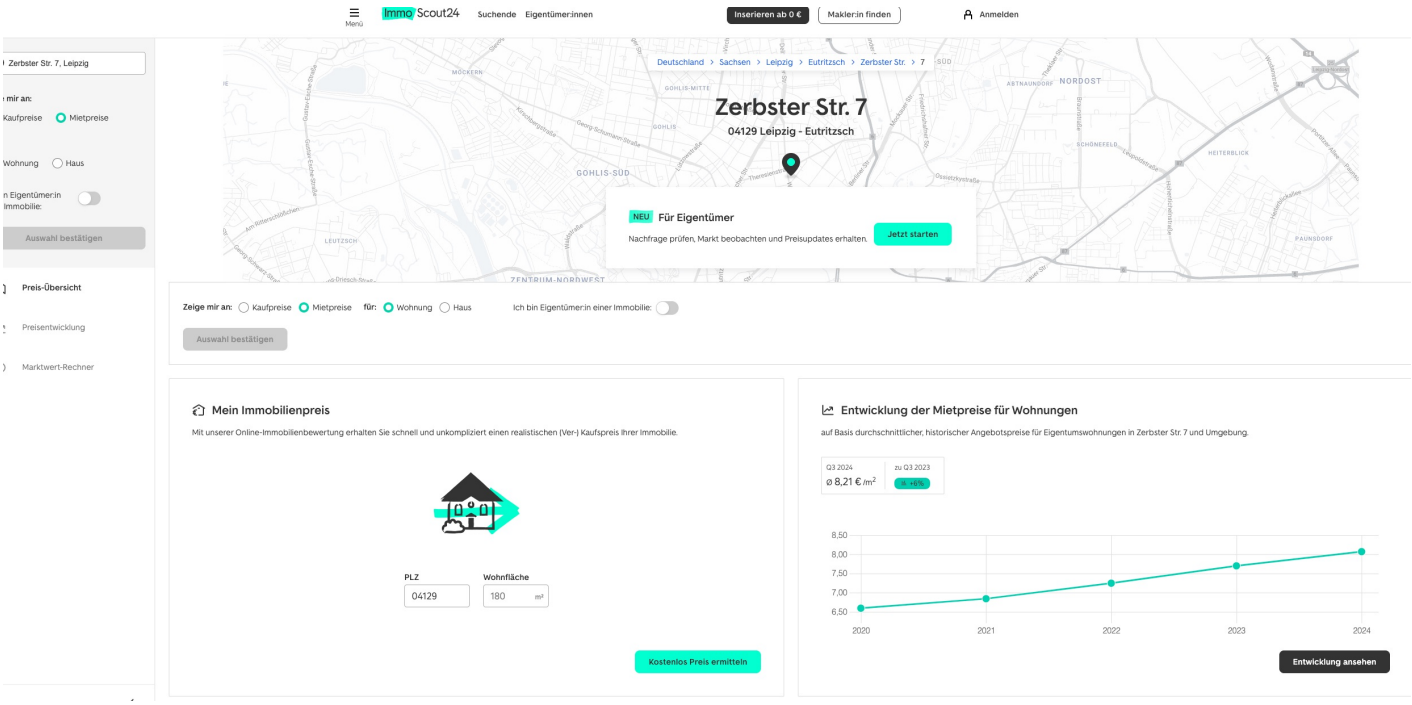
Kaufpreis Nebenkosten

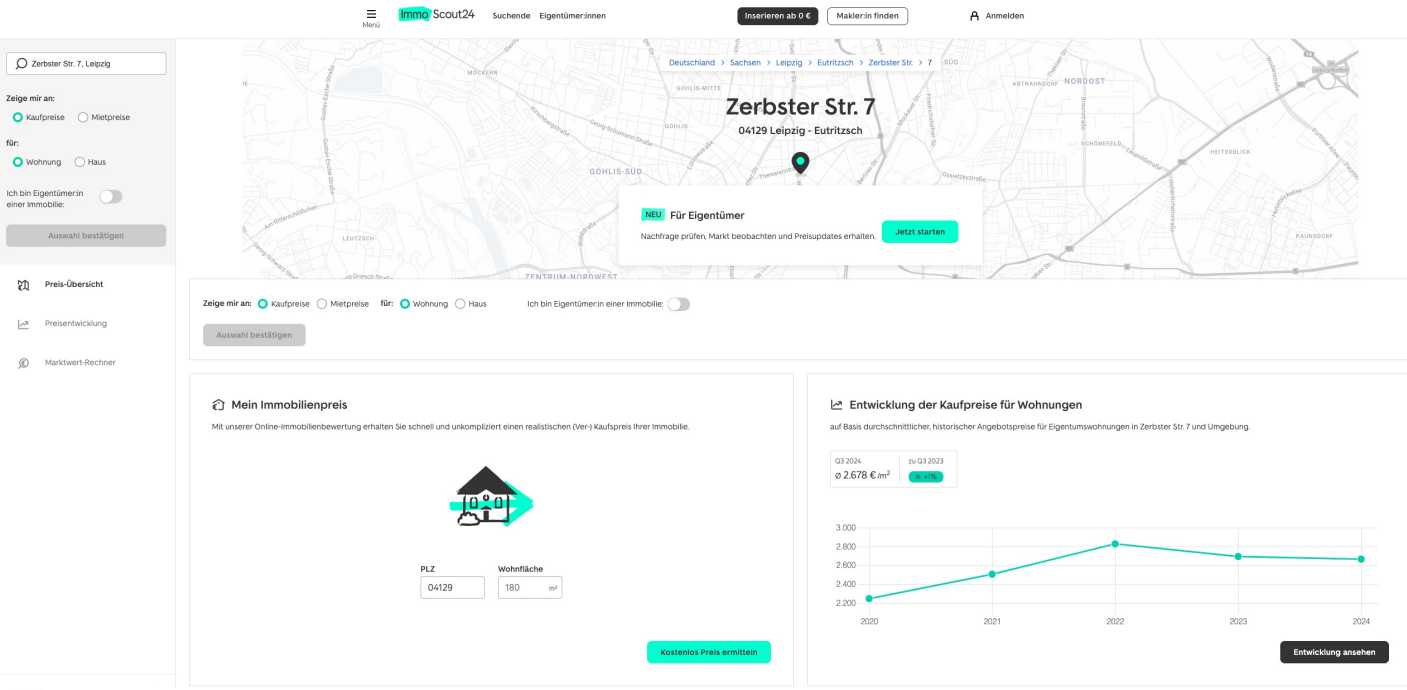
	Kaufpreis:		**275.000 EUR**
	Notarkosten:	1,50 %	4.125,00 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 %	15.125,00 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	1.375,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 %	**20.625,00 EUR**
Gesamtkosten:			**295.625,00 EUR**

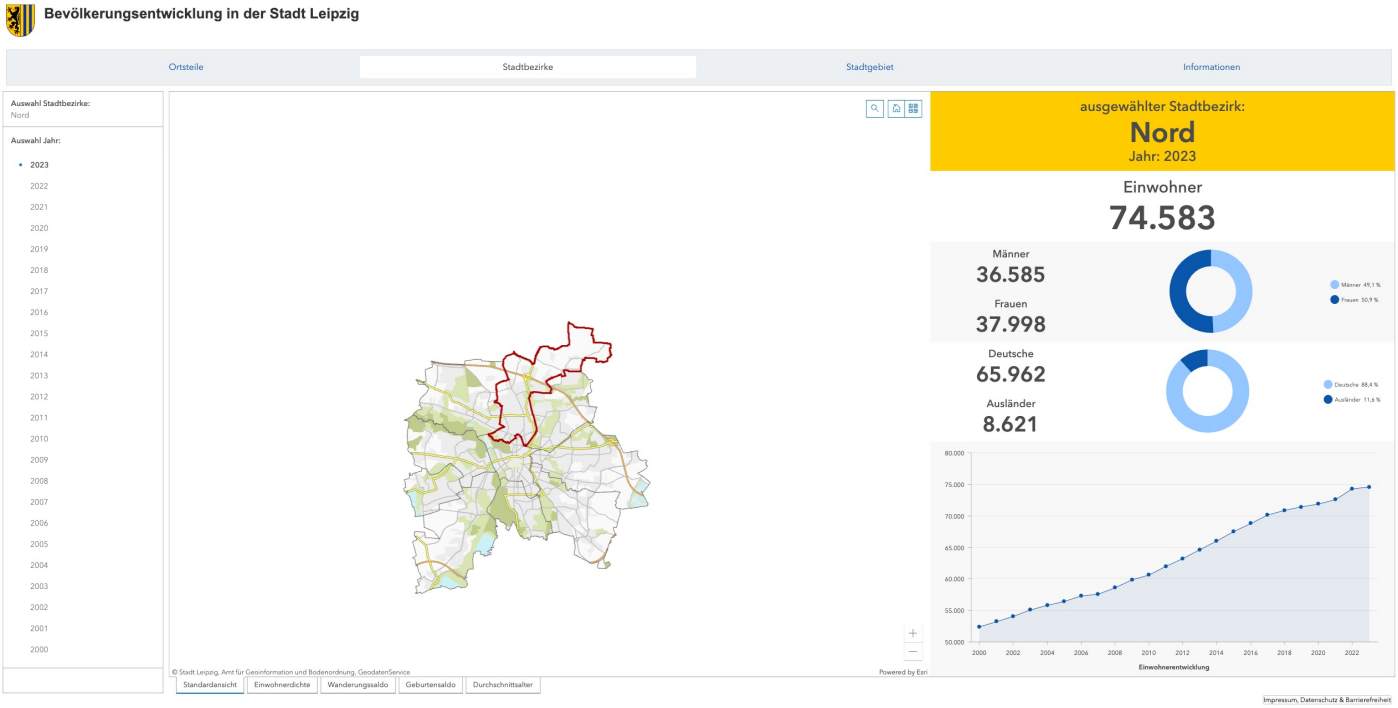
* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.




HOFEINGANG
20
21
EINS KG
WE 20
WE 21
HAUSEINGANG
ZERBSTER STRASSE 7b


Menü
ImmoScout24
Suchende
Eigentümer:innen
Inserieren ab 0 €
Makler:in finden
Anmelden
Zerbster Str. 7, Leipzig
Deutschland > Sachsen > Leipzig > Eutritzsch > Zerbster Str. > 7
Zerbster Str. 7
04129 Leipzig - Eutritzsch
NEU Für Eigentümer
Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.
Jetzt starten
Zeige mir an: Kaufpreise Mietpreise für: Wohnung Haus
Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:
Auswahl bestätigen
Preis-Übersicht
Preisentwicklung
Marktwert-Rechner
Mein Immobilienpreis
Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.
PLZ
04129
Wohnfläche
180 m²
Kostenlos Preis ermitteln
Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen
auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Zerbster Str. 7 und Umgebung.
Q3 2024
ø 8,21 € /m²
zu Q3 2023
8,50
8,00
7,50
7,00
6,50
2020
2021
2022
2023
2024
Entwicklung ansehen


Menü
ImmoScout24
Suchende
Eigentümer:innen
Inserieren ab 0 €
Makler:in finden
Anmelden
Zerbster Str. 7, Leipzig
Zeige mir an:
Kaufpreise
Mietpreise
für:
Wohnung
Haus
Ich bin Eigentümer:in einer Immobilie:
Auswahl bestätigen
Preis-Übersicht
Preisentwicklung
Marktwert-Rechner
Deutschland > Sachsen > Leipzig > Eutritzsch > Zerbster Str. > 7
Zerbster Str. 7
04129 Leipzig - Eutritzsch
NEU
Für Eigentümer
Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.
Jetzt starten
Mein Immobilienpreis
Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.
PLZ
04129
Wohnfläche
180
Kostenlos Preis ermitteln
Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen
auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Zerbster Str. 7 und Umgebung.
Q3 2024
ø 2.678 € /m²
zu Q3 2023
Entwicklung ansehen

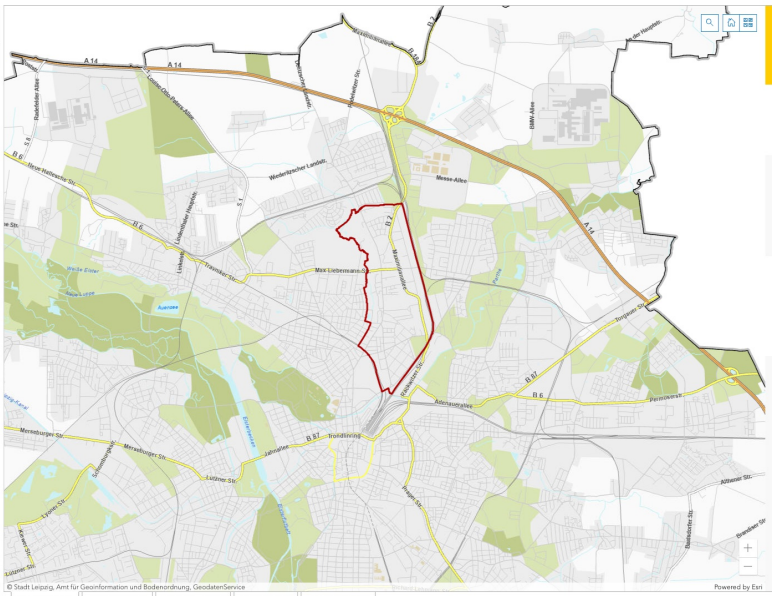

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig
Ortsteile
Stadtbezirke
Stadtgebiet
Informationen
Auswahl Stadtbezirke:
Nord
Auswahl Jahr:
2023
ausgewählter Stadtbezirk:
Nord
Jahr: 2023
Einwohner
74.583
Männer
36.585
Frauen
37.998
Deutsche
65.962
Ausländer
8.621
Einwohnerentwicklung
Standardansicht
Einwohnerdichte
Wanderungssaldo
Geburtensaldo
Durchschnittsalter
Impressum, Datenschutz & Barrierefreiheit

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig

Ortsteile | Stadtbezirke | Stadtgebiet | Informationen

Auswahl Ortsteile:
Eutritzsch

Auswahl Jahr:
- 2023
- 2022
- 2021
- 2020
- 2019
- 2018
- 2017
- 2016
- 2015
- 2014
- 2013
- 2012
- 2011
- 2010
- 2009
- 2008
- 2007
- 2006
- 2005
- 2004
- 2003
- 2002
- 2001
- 2000



ausgewählter Ortsteil:
Eutritzsch
Jahr: 2023

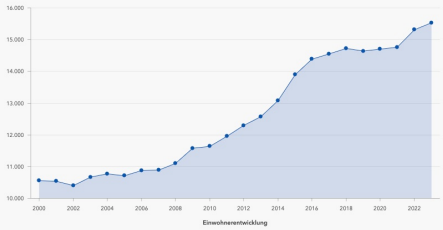
Einwohner
15.533

Männer
7.765

Frauen
7.768

Deutsche
13.187

Ausländer
2.346



Standardansicht | Einwohnerdichte | Wanderungssaldo | Geburtensaldo | Durchschnittsalter

Zur Webseite der Stadt Leipzi
Impressum, Datenschutz & Barrierefreiheit

Beschreibung

Diese charmanten Wohnungen befinden sich in einer begehrten Lage in Leipzig und bieten auf einer Wohnflächen von 52,60 m² sowie 52,40 m² ein komfortables Zuhause mit je zwei Zimmern. Die Immobilie wurde im Jahr 1925 erbaut und befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand, was den Charme der Bauzeit mit modernen Annehmlichkeiten verbindet. Die Wohnungen liegen im Hochparterre nebeneinander eines gepflegten Gebäudes und zeichnent sich durch eine gute Ausstattungsqualität aus. Beheizt wird die Wohnung durch Fernwärme, mit einem Verbrauchsausweis von 93,50 kWh/m²a, was auf eine effiziente Energienutzung hinweist

Die Lage der Wohnungen ist ideal für all jene, die kurze Wege schätzen und die Annehmlichkeiten der Stadt genießen möchten. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie einen Netto Marken-Discount in einer Entfernung von 132 Metern und eine Bäckerei, den Brotagonisten, in nur 124 Metern Entfernung. Für kulinarische Erlebnisse steht eine Vielzahl von Bars und Restaurants, die lediglich 133 Meter entfernt sind, zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend, da sich die nächste Bushaltestelle nur 63 Meter von der Wohnung entfernt befindet

Auch für Familien ist die Lage dieser Wohnung bestens geeignet. Eine Kita befindet sich in einer Entfernung von 505 Metern, und die 33. Schule, eine Grundschule der Stadt Leipzig, liegt nur 182 Meter entfernt. Für weiterführende Schulbildung steht die Fachoberschule in der Fachrichtung Gesundheit und Soziales in einer Entfernung von 155 Metern bereit. Das Leibnizschule-Gymnasium ist ebenfalls leicht zu erreichen und liegt 1,24 Kilometer von der Wohnung entfernt.

Zusätzlich zu den Bildungseinrichtungen sorgt die nahegelegene Infrastruktur für eine hohe Lebensqualität. Eine Apotheke ist nur 378 Meter entfernt, der nächstgelegene Hausarzt befindet sich in 1,09 Kilometern Entfernung, und das nächstgelegene Krankenhaus ist in 2,78 Kilometern erreichbar. Sportliche Bewohner werden die Sportanlage in 210 Metern Entfernung schätzen. Für nachhaltige Mobilität steht eine E-Ladesäule in nur 130 Meter Entfernung bereit, und der Leipziger Flughafen ist mit einer Entfernung von 13,3 Kilometern gut erreichbar.

Aus der Beschlusssammlung und Baubeschreibung ergeben sich die folgenden Risikoeinschätzungen für das Gebäude:

1. **Instandhaltungsbedarf**: Einige Maßnahmen zur Instandhaltung wurden bereits beschlossen und durchgeführt, wie z. B. die Abdichtung von Lötnähten am Dach, das Abdichten von Außenwänden, sowie die Renovierung der Treppenhäuser und Laibungen?. Diese Maßnahmen deuten darauf hin, dass gelegentliche Wartungen notwendig sind, jedoch keine größeren, akuten Probleme wie Feuchtigkeit oder Schimmel vorliegen.
2. **Langfristige Erneuerungsmaßnahmen**: Die Baubeschreibung zeigt, dass das Gebäude 2007 umfassend saniert wurde. Die Sanierungsarbeiten umfassten die Erneuerung von Fenstern, Türen, Dach, Fassade, Treppenhäusern sowie der kompletten Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen?. Die Modernisierung des Gebäudes war auf heutigen Standard ausgerichtet, was den Zustand grundsätzlich positiv beeinflusst. Durch die letzten Modernisierungen sollte das Risiko unerwarteter großer Sanierungsmaßnahmen geringer

sein.
3. **Restfeuchte im Keller**: Die Kellerwände wurden laut Sanierungsbeschreibung mit einer vertikalen Abdichtung versehen, jedoch könnte durch die Baubeschaffenheit eine gewisse Restfeuchte auftreten. Das Risiko eines Feuchtigkeitseintritts oder damit verbundener Schäden ist hier mäßig einzuschätzen, solange die Abdichtung stabil bleibt und keine Wasserquellen von außen hinzukommen?.
4. **Energiekosten und -verbrauch**: Die Fernwärmeanbindung und ein Energieverbrauch von 93,5 kWh/(m²) gemäß dem Energieausweis stellen ein gutes Energieniveau dar.
5. **Rücklagen und geplante Investitionen**: Mit einer Instandhaltungsrücklage von rund 154.301,42 € per Ende November 2023 für alle 3 Hausnummern 7, 7a und 7b scheinen ausreichend Mittel vorhanden, um kleinere bis mittlere Reparaturen oder Wartungen zu finanzieren. Keine größeren Investitionen oder Sonderumlagen sind derzeit geplant, was das finanzielle Risiko für kurzfristige Sonderbelastungen begrenzt?.

Hier ist eine detaillierte Zusammenfassung der geplanten und durchgeführten Maßnahmen für das Objekt, basierend auf den letzten Versammlungsprotokollen der Jahre 2017 bis 2023:

Durchgeführte Maßnahmen (2017–2023)

1. **2017**:
   - Finanzierung von Arbeiten an der Innendämmung der Außenwände und Putzschäden in den Treppenhäusern.
   - Abdichtung von Lötnähten am Dach und Wiederherstellung von Wandanschlüssen. Diese Arbeiten kosteten insgesamt 4.010,84 € und wurden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert?.
2. **2018**:
   - Finanzierung und Einbau von drei Wandlesern für die Zugangskontrolle in Höhe von 1.243,55 € aus der Rücklage?.
   - Neuanstrich der Treppenhäuser in der Zerbster Straße 7b, Ausbesserung der Wände in den Treppenhäusern von 7 und 7a sowie Sanierung der Laibungen der Hoftüren. Die Arbeiten wurden zur Kosteneinsparung als Gesamtauftrag vergeben, mit einer Schätzung von 8.000 bis 10.000 €?.
3. **2020**:
   - Die Protokolle aus 2020 dokumentieren Routineprüfungen und allgemeine Verwaltungstätigkeiten. Es wurden keine größeren baulichen Maßnahmen beschlossen?.
4. **2021–2023**:
   - Aus den vorhandenen Protokollen geht hervor, dass keine größeren Instandhaltungsarbeiten oder Investitionen notwendig waren. Die Rücklagen und Abrechnungen wurden ohne Beanstandungen geprüft.

Geplante Maßnahmen und Anmerkungen

- **Kleine Instandhaltungsarbeiten**: Es wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass regelmäßige Pflegearbeiten erforderlich sind, insbesondere Malerarbeiten an Treppenhauswänden und Holzböden in den Treppenhäusern. Diese sind für die Erhaltung

der baulichen Substanz und Ästhetik notwendig.

- **Prüfungen und Instandhaltung ohne Beanstandung**: Seit 2017 sind die Abrechnungen und Instandhaltungsmaßnahmen stabil und zeigen keine ungeplanten oder kostenintensiven Probleme. Die Eigentümergemeinschaft legt Wert auf ordentliche Rücklagenverwaltung und regelmäßige Instandhaltung, was das Risiko größerer ungeplanter Maßnahmen gering hält.

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11