



IMMOBILIEN

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



Wohnungspaket im Leipziger Westen

Kaufpreis ab:
349.000 EUR

PLZ 04229

Baujahr 1895

Objektart Saniertes Bestandsobjekt



Objektinformationen

Anzahl der Wohnungen	2
Etage	Dachgeschoss
Wohnungsnummern	10 & 11
Wohnungsgrößen	53,51 m² & 60,59 m²
Wohnfläche gesamt	114,10 m²
Aktuelle Kaltmieten	357,08 € (6,67 €/m²) & 565,00 € (9,32 €/m²)
Kaufpreis je m²/Wfl.	3.059 €/m²
Bodenrichtwert	1.250 €/m²
Besonderheit für die WE 10	Mietsubvention über 7.371,36 € & 15.000 € Renovierungsrücklage/Sondereigentum
Vertriebsstart	ca. Mitte/Ende Juli 2026
Energiekennwert	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
	Kaufpreis:	349.000 EUR
	Notarkosten:	1,50 % 5.235,00 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 % 19.195,00 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 % 1.745,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 % 26.175,00 EUR
Gesamtkosten:		375.175,00 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

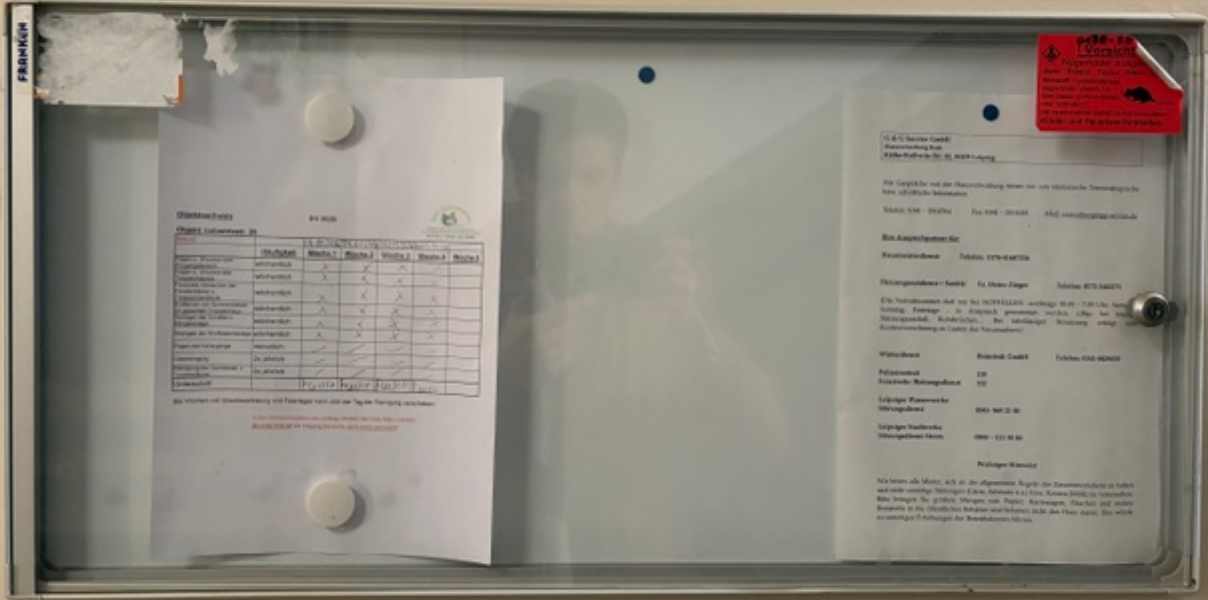




IMMOBILIEN

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





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

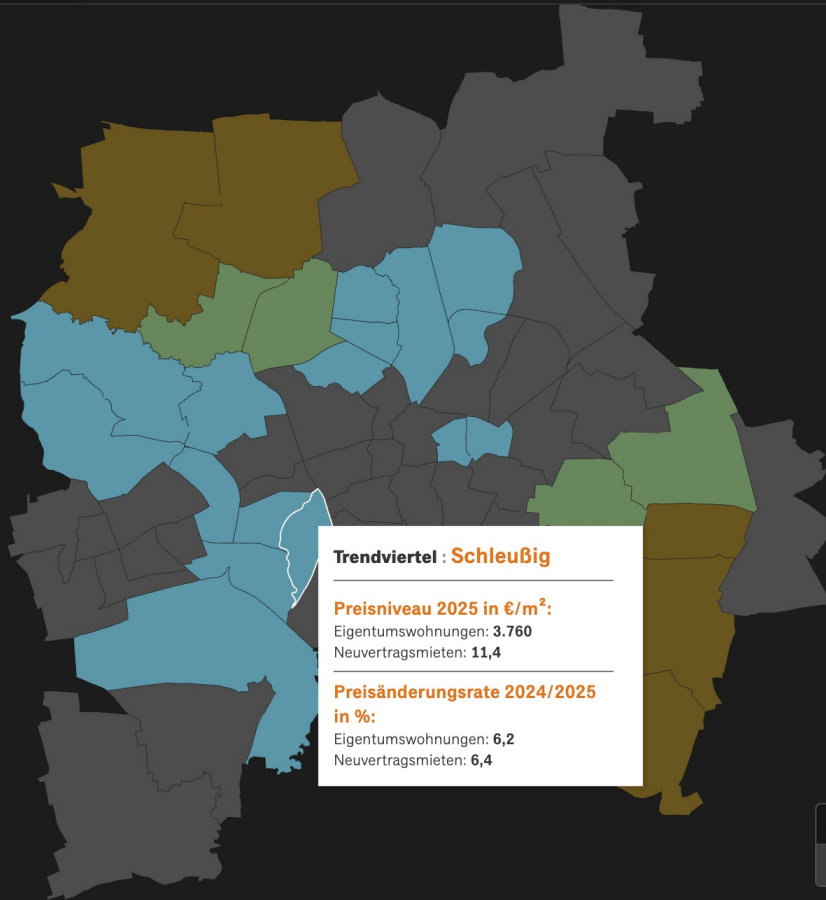
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Gruppierung der Objekte ändern (Option-Taste gedrückt halten, um die Sortierung zu ändern)

Handelsblatt

Anmelden

Abo



PROGNOSEN 2026

Preisänderungsrate:
Ein- und Zweifamilienhäuser: + 4,2 %;
Eigentumswohnungen : +4,9 %;
Neuvertragsmieten : +4,8 %

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch



Beschreibung

Wohnungspaket in Leipzig-Schleußig – Zwei Dachgeschosswohnungen in begehrter Wohnlage

Nachhaltig Vermögen aufbauen in einer der gefragtesten Wohnlagen Leipzigs

Mit diesem Wohnungspaket erwerben Sie zwei Eigentumswohnungen in einem liebevoll sanierten Gründerzeitgebäude aus dem Jahr 1895 – mitten im beliebten Stadtteil Leipzig-Schleußig. Die Kombination aus wertstabiler Lage, attraktiver Bausubstanz, langfristigem Entwicklungspotenzial und steuerlichen Vorteilen macht dieses Angebot besonders interessant für Kapitalanleger, die auf nachhaltigen Vermögensaufbau setzen.

Das Objekt im Überblick

- * Standort: Industriestraße in 04229 Leipzig-Schleußig
- * Baujahr: 1895
- * Sanierung: ca. 2000
- * Gesamtwohnfläche: 114,10 m²
- * 2 Dachgeschosswohnungen
- * Fernwärmeversorgung
- * ohne Käuferprovision
- * Kaufpreis: 349.000 €

Die beiden Wohnungen vereinen einen bereits gut vermieteten Bestand mit zusätzlichem Mietsteigerungspotenzial und schaffen dadurch eine ausgewogene Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und zukünftiger Wertentwicklung.

Warum Leipzig-Schleußig?

Schleußig zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen Leipzigs. Der Stadtteil verbindet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität. Der Clara-Zetkin-Park, der Auwald, zahlreiche Wasserwege sowie die Karl-Heine-Straße mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften prägen das Viertel.

Besonders gefragt ist Schleußig bei Akademikern, Berufstätigen und Familien. Entsprechend gering ist der Leerstand und entsprechend hoch die Vermietungssicherheit.

Die hervorragende Infrastruktur mit Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie kurzen Wegen in die Innenstadt sorgt zusätzlich für eine dauerhaft hohe Nachfrage.

Das Wohnungspaket



Wohnung 10

- * 2 Zimmer
- * 53,51 m² Wohnfläche
- * aktuelle Kaltmiete: 357,08 €
- * aktueller Mietpreis: 6,67 €/m²

Diese Wohnung bietet erhebliches Entwicklungspotenzial. Der derzeitige Mietvertrag liegt deutlich unter dem aktuellen Marktniveau. Durch das Verkäufer-Incentive und die geplante Modernisierung besteht die Möglichkeit, die Miete perspektivisch auf rund 9,00 €/m² anzuheben.

Wohnung 11

- * 2 Zimmer mit Balkon
- * 60,59 m² Wohnfläche
- * aktuelle Kaltmiete: 565 €
- * aktueller Mietpreis: 9,32 €/m²

Diese Wohnung ist bereits marktgerecht vermietet und bildet den stabilen Baustein des Investments mit verlässlichen Mieteinnahmen.

Attraktiver Einstieg durch umfangreiche Verkäufer-Incentives

Ein besonderer Vorteil dieses Angebots sind die zusätzlichen Leistungen des Verkäufers:

- * Mietsubvention für Wohnung 10
- * 15.000 € Renovierungszuschuss für das Sondereigentum

Dadurch reduziert sich der wirtschaftliche Einstiegspreis rechnerisch auf rund 2.863 €/m² und liegt damit deutlich unter vergleichbaren Angeboten in Schleußig.

Marktgerechter Kaufpreis mit Entwicklungspotenzial

Eine Marktanalyse vergleichbarer Wohnungen im direkten Umfeld zeigt:

- * durchschnittlicher Angebotspreis: ca. 3.230 €/m²
- * Kaufpreis dieses Pakets: 3.059 €/m²
- * wirtschaftlicher Einstiegspreis nach Incentives: 2.863 €/m²

Damit erwerben Sie das Wohnungspaket unter dem aktuellen Marktniveau einer der begehrtesten Wohnlagen Leipzigs.

Steuerliche Vorteile



Das Gebäude wurde bereits 1895 errichtet. Dadurch profitieren Kapitalanleger von einer erhöhten linearen Gebäudeabschreibung von 2,5 % jährlich.

Zusätzlich liegt bereits eine positive Vorab einschätzung für ein Restnutzungsdauergutachten vor. Die geschätzte Restnutzungsdauer beträgt 12 bis 14 Jahre, wodurch sich – vorbehaltlich eines endgültigen Gutachtens und der steuerlichen Anerkennung – eine deutlich höhere Abschreibung auf den Gebäudeanteil ergeben kann.

Vermietung und Rendite

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt rund 11.065 €.

Nach Umsetzung des Mietpotenzials bei Wohnung 10 steigt die Jahresnettokaltmiete auf rund 12.559 €.

Dieses Investment ist weniger auf kurzfristig maximalen Cashflow ausgelegt, sondern auf langfristigen Vermögensaufbau, Werterhalt und kontinuierliche Mietsteigerungen in einer besonders nachgefragten Lage.

Für wen eignet sich dieses Investment?

Dieses Wohnungspaket richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die:

- * langfristig Vermögen aufbauen möchten,
- * auf eine hochwertige Wohnlage setzen,
- * Wert auf geringe Vermietungsrisiken legen,
- * steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten nutzen möchten und
- * eine Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial suchen.

Mein Fazit

Aus meiner Sicht handelt es sich um ein sehr interessantes Investment für Anleger mit langfristigem Anlagehorizont. Besonders überzeugen die hervorragende Mikrolage in Leipzig-Schleußig, der sanierte Gründerzeit-Altbau, die attraktiven Verkäufer-Incentives sowie das vorhandene Mietsteigerungspotenzial. Ergänzt durch die möglichen steuerlichen Vorteile über ein Restnutzungsdauergutachten entsteht ein Gesamtpaket, das sich sehr gut für den strategischen Vermögensaufbau eignet.

Sie möchten weitere Informationen, eine ausführliche Wirtschaftlichkeitsberechnung oder das vollständige Exposé erhalten?

Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne prüfe ich gemeinsam mit Ihnen, ob dieses Wohnungspaket zu Ihrer persönlichen Investmentstrategie passt.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11