

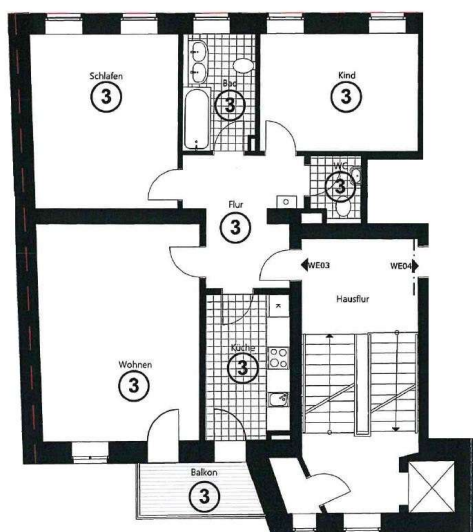
Objektnr. Demmeringstr. 53 WE 03

Vermögensbildung durch Steuerersparnis – Kapitalanlage in Altlindenau!

04177 Leipzig (Altlindenau)



Drohnenaufnahme



WE 3

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

Objektart Etagenwohnung
Wohnfläche 87,34 m²
Zimmer 3
Balkone 1
Geschoss 1. OG von insg. 5

Miete / Kaution

Kaltmiete	550,00 € (= 550,00)
Kaufpreis	244.500,00 €
Rendite	2,69%
Rendite soll	3,10%
Mieteinnahmen	6.600,00 €
Mieteinnahmen soll	7.590,00 €

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerungsart	Gas
Sonstiges	Keller, Fahrstuhl

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung, in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, im beliebten Leipziger Stadtteil Altlindenau. Das denkmalgeschützte Haus wurde um 1902 erbaut und zur Jahrtausendwende vollständig saniert. Insgesamt gibt es 10 großzügige Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben ist, neben der guten Lage des Objektes, auch der Personenaufzug im Haus.

Die ca. 87,34m² große 3-Zi-Wohnung ist in den Wohnräumen mit Laminat ausgestattet, die



Drohnenaufnahme

Küche und das Bad sind gefliest. Zudem verfügt die Einheit über ein Gäste-WC und einen eigenen Balkon, mit Blick in den Innenhof. Zugehörig zur Wohnung ist ebenfalls ein separates Kellerabteil.

Im Innenhof befinden sich 4 PKW-Stellplätze. Optional kann ein Stellplatz für zzgl. 15.000 € erworben werden.

Die Wohneinheit ist derzeit zu einer Jahresnettokaltmiete von 6.600,00 € vermietet. Neben dem Potenzial, die Rendite durch marktübliche Mietanpassungen weiter zu steigern, bietet die Immobilie zusätzlich die Möglichkeit, die Nachsteuerrendite durch die Erstellung eines Gutachtens zur Restnutzungsdauer gezielt zu optimieren. Eine Übersicht zum potenziellen Vermögenszuwachs entnehmen Sie bitte den beigefügten Unterlagen.

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

Modellrechnung für Immobilieninvestitionen

Projektangaben			
Adresse:	Demmeringstraße 53, 04177 Leipzig		
Wohnfläche:	87 m²	Eigennutzer:	Nein
Baujahr:	Fertigstellung vor 1925		
steuerl. Restnutzungsdauer	40 Jahre	RND gem. Gutachten	20 Jahre

Finanzierungsplan			
Kaufpreis	244.500 €	Bodenwertanteil	36.675 €
Grunderwerbsteuer	13.448 €	in % des Kaufpreises	5,5%
Notar, Grundbuchamt	4.890 €	in % des Kaufpreises	2,0%
Makler, Sonstiges	0 €	in % des Kaufpreises	0,0%
Gesamtkosten	262.838 €		
Eigenkapital	42.838 €	entspricht	16,3%
Interhyp	220.000 €	Annuität	6,0%
		Rate	1.100 € p.M.
Gesamtfinanzierung	262.838 €		

Einnahmen & Ausgaben			
	pro Monat	pro Jahr	
Mieteinnahme (ohne NK)		633 €	7.590 €
Verwaltung, Rücklagen	10%	63 €	759 €
Finanzierungsrate		1.100 €	13.200 €
Ergebnis vor Steuern		-531 €	-6.369 €
Abschreibung	5,0%	866 €	10.391 €
Sonderabschreibung KfW40-QNG		0 €	0 €
angenommener Grenzsteuersatz		42,0%	
Steuerersparnis		433 €	5.191 €
Ergebnis nach Steuern		-98 €	-1.178 €

Hinweise zur Modellrechnung
Die Einnahmen & Ausgaben beziehen sich auf das erste Jahr der Anschaffung. Es wird ein Zinssatz von 4% für die steuerlich absetzbaren Zinsaufwendungen berücksichtigt. Für eine vereinfachte Darstellung wird ein Besitz-, Nutzen-, Lastenwechsel zum 01.01. angenommen.

Disclaimer: Die dargestellte Berechnung der Abschreibung für Abnutzung (AfA) dient ausschließlich allgemeinen Informations- und Beispielszwecken und stellt keine steuerliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beratung dar. Die Berechnung basiert auf vereinfachten Annahmen und kann die Besonderheiten des Einzelfalles (z. B. Art des Gebäudes, Nutzungsart, Anschaffungszeitpunkt, Zins- und Darlehenshöhe, Mieteinnahmen, steuerliche Sonderregelungen oder individuelle Verhältnisse) nicht vollständig berücksichtigen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und steuerliche Anerkennung der dargestellten Werte wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind stets die aktuellen gesetzlichen Vorschriften, Verwaltungsweisungen sowie die individuelle Beurteilung durch das zuständige Finanzamt. Es wird empfohlen, eine qualifizierte steuerliche Beratung (z. B. durch Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht) in Anspruch zu nehmen.

23.06.2026 Finanzierungsrechner Demmeringstr. 53 WE3

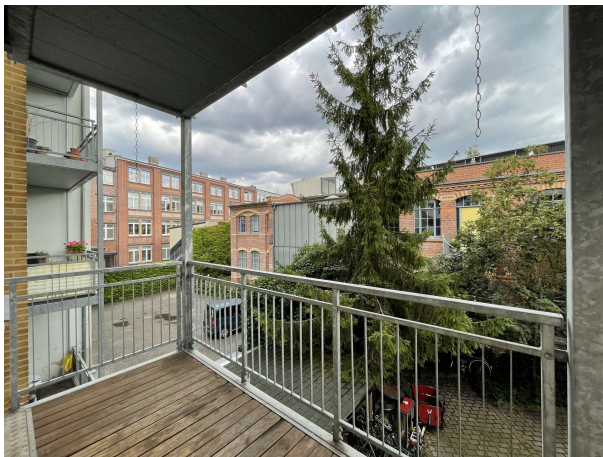
Finanzierungsrechner WE3



Hausflur



Referenzbild Wohnraum



Referenzbild Balkon

Lage

AltLindenau befindet sich im Westen Leipzigs, abseits des Elsterbeckens und im historischen Ortskern. Der Stadtteil überzeugt mit seiner Zentrumsnähe sowie seiner grünen Umgebung. Das Zentrum AltLindenaus, bildet der Lindenauer Markt, wo sich Gastronomie und Handel, Kunst, Kultur und Freizeit treffen und ein lebendiges Straßenbild zeichnen.

Einige Fußminuten vom Lindenauer Markt entfernt, befinden sich kulturelle Einrichtungen wie die musikalische Komödie und das Theater der jungen Welt. Ebenso wie das LOFFT (Zentrum für freie darstellende Kunst) die zu einer abwechslungsreichen Abendgestaltung einladen. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten mit Bus und Bahn zu erreichen.

Hinweis

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.