

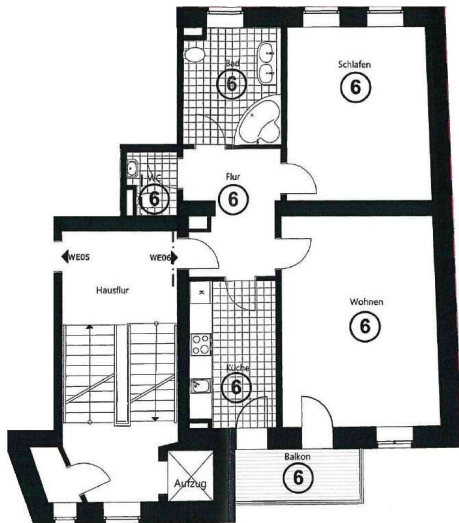
Objektnr. Demmeringstr. 53 WE 06

Altlindenau! Vermietete ETW mit Balkon & Stellplatz | 5,10 % Rendite

04177 Leipzig (Altlindenau)



Drohnenaufnahme



WE 6

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

Objektart Etagenwohnung
Wohnfläche 76,40 m²
Zimmer 2
Balkone 1
Geschoss 2. OG von insg. 5

Miete / Kaution

Kaltmiete	917,00 € (= 917,00)
Kaufpreis	213.920,00 €
Rendite	5,10%
Mieteinnahmen	11.004,00 €

Ausstattung

Bad	Gäste-WC
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerungsart	Gas
Sonstiges	Keller, Fahrstuhl

Modellrechnung für Immobilieninvestitionen

Projektangaben			
Adresse:	Demmeringstraße 53, 04177 Leipzig		
Wohnfläche:	76 m²	Eigennutzer:	Nein
Baujahr:	Fertigstellung vor 1925		
steuerl. Restnutzungsdauer	40 Jahre	RND gem. Gutachten	20 Jahre

Finanzierungsplan			
Kaufpreis	213.920 €	Bodenwertanteil	32.088 €
Grunderwerbsteuer	11.766 €	in % des Kaufpreises	5,5%
Notar, Grundbuchamt	4.278 €	in % des Kaufpreises	2,0%
Makler, Sonstiges	0 €	in % des Kaufpreises	0,0%
Gesamtkosten	229.964 €		
Eigenkapital	29.964 €	entspricht	13,0%
Interhyp	200.000 €	Annuität	6,0%
		Rate	1.000 € p.M.
Gesamtfinanzierung	229.964 €		

Einnahmen & Ausgaben		pro Monat	pro Jahr
Mieteinnahme (ohne NK)		917 €	11.004 €
Verwaltung, Rücklagen	10%	92 €	1.100 €
Finanzierungsrate		1.000 €	12.000 €
Ergebnis vor Steuern		-175 €	-2.096 €
Abschreibung	5,0%	758 €	9.092 €
Sonderabschreibung KfW40-QNG		0 €	0 €
angenommener Grenzsteuersatz			42,0%
Steuerersparnis		252 €	3.019 €
Ergebnis nach Steuern		77 €	923 €

Hinweise zur Modellrechnung
Die Einnahmen & Ausgaben beziehen sich auf das erste Jahr der Anschaffung.
Es wird ein Zinssatz von 4% für die steuerlich abzugsfähigen 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 Beispielzwecken und stellt keine steuerliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beratung dar. Die Berechnung basiert auf vereinfachten Annahmen und kann die Besonderheiten des Einzelfalls (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, Verwaltungsanweisungen 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 WE6

Finanzierungsrechner



Hausflur

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses bietet auf einer Wohnfläche von 76,4 m² eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und wurde zuletzt im Jahr 1999 umfassend saniert. Die Wohnung präsentiert sich in einem soliden, normalen Ausstattungsstandard mit pflegeleichtem Laminatboden in den Wohnräumen sowie Fliesenbelag in den Nassbereichen. Für das tägliche Wohlbefinden sorgt eine zuverlässige Etagenheizung mit Gasversorgung.

Die Wohneinheit ist derzeit zu einer Jahresnettokaltmiete von 11.004,00 € 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.

Ein praktisches Gäste-WC sowie ein zugehöriger Kellerraum runden das Angebot sinnvoll ab. Das Haus verfügt über einen Aufzug, der alle Etagen barrierefrei erreichbar macht.

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

Die Lage im beliebten Leipzig macht diese Wohnung zu einer soliden Investition mit guten Perspektiven, sei es zur Eigennutzung oder als renditestarkes Anlageobjekt.



Referenzbild Wohnraum



Referenzbild Balkon



Lindenau Umgebung

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.