



Kontakt



aktuelles Gründerzeitobjekt am Parkbogen



Innovativ. Werte. Mehr.
Denkmalobjekte an verschiedenen Standorten

Wir vermitteln Ihnen *Immobilien nach Maß* und überlassen dabei nichts dem Zufall.

Von der Erstinformation über die Erstellung individueller *Wirtschaftlichkeitsberechnungen* und *Objektbesichtigungen* reicht unser Service-Spektrum bis zur Vorbereitung und Begleitung der *notariellen Beurkundung des Kaufvertrages*.

Kathrin Reichenbacher
Ihre Ansprechpartnerin

Telefon +49 341 35591 792

Mobil +49 179 5378 572

E-Mail reichenbaecher@immplan.com

Adresse Oststr. 51c, 04317 Leipzig

www.immplan.com

www.immplan.com

Wurzner Straße 121

Wohnungsgrößen von 80 bis 145 qm von 248.000 bis 452.000 €
75 % Denkmal-Afa, KfW 151

www.immplan.com

Zum Objekt.

Wurzner Straße 121, 04318 Leipzig

Objektbeschreibung Das Gründerzeitobjekt Wurzner Straße 121 begeistert mit seinen reichen Hausflurzeichnungen, hohen, stuckverzierten Decken und mächtigen Eingangsportalen. Optimal gelegen am Parkbogen Ost, der als grünes Band den Leipziger Osten verbindet und zum Erholungsspaziergang einlädt, erreicht man in nur 10 Minuten mit dem Auto das Paunsdorf Center mit über 150 Shops oder, wahlweise per ÖPNV-Anschluss direkt vor der Tür, in wenigen Minuten das Stadtzentrum.

<i>Objektdaten</i>	Baudenkmals mit 833 qm Wohnfläche
<i>Wohnungszahl</i>	9
<i>Wohnungsgrößen</i>	80 qm – 146 qm
<i>Mieterwartung</i>	6,50€ – 7,50€
<i>Kaufpreis</i>	248.000 € – 452.000 €
<i>Kaufpreisaufteilung</i>	15% Grundstück 10% Altsubstanz 75 % Sanierung

<i>Ausstattung</i>	Hochwertige, energetische Sanierung inkl. Aufzug und Balkone.
<i>KfW</i>	151. Energieeffizienzhaus Denkmal. 100.000 € KfW Darlehen je Wohnung. 0,75 % eff. Jahreszins p.a. 12,5 % Tilgungszuschuss = 12.500 €
<i>Kosten</i>	WEG-Verwaltung: 25 € inkl. MwSt. SEV-Verwaltung: 25 € inkl. MwSt. Instandhaltungsrücklage: 0,50€/qm Wohnfläche p.M.



◀ Grundrissbeispiel 4-Raum-Wohnung

Grundrissbeispiel 3-Raum-Wohnung ▶



Kaufpreise.

Wurzner Straße 121, 04318 Leipzig

Einheit	Lage	Zimmer	Wohnfläche in qm	Kaufpreis	Grundstück 15%	Altsubstanz 10%	Sanierung 75%	KfW ¹⁵¹
1	Hochparterre	3 ZKDBBGWC	80,44	249.364 €	37.405 €	24.936 €	187.023 €	100.000 €
2	Hochparterre	3 ZKDBBGWC	80,05	248.155 €	37.223 €	24.816 €	186.116 €	100.000 €
3	1. OG links	4 ZKDBBGWC	93,98	291.338 €	43.701 €	29.133 €	218.504 €	100.000 €
4	1. OG rechts	3 ZKDBBGWC	82,47	255.675 €	38.351 €	25.568 €	191.756 €	100.000 €
5	2. OG links	4 ZKDBBGWC	95,85	297.135 €	44.570 €	29.714 €	222.851 €	100.000 €
6	2. OG rechts	3 ZKDBBGWC	84,18	260.958 €	39.144 €	26.095 €	195.719 €	100.000 €
7	3. OG links	4 ZKDBBGWC	95,19	295.089 €	44.263 €	29.509 €	221.317 €	100.000 €
8	3. OG + DG rechts	5 ZKDBBGWC	145,89	452.259 €	67.839 €	45.226 €	339.194 €	100.000 €
9	DG links	3 ZKDBLGWC	91,75	284.425 €	42.664 €	28.442 €	213.319 €	100.000 €

Finanzierungsbeispiel.

Renditeoptionen

Monatliche Bilanz bei einem **Eigenkapitaleinsatz = 32.960,00 €** und einem Darlehen von 248.155,00 € inklusive des KfW-Programms 151 i. H. v. 100.000,00 € zu einem Darlehenszins i. H. v. 0,75 % p. a. effektiv. Vereinfachte Darstellung im ersten vollen Vermietungsjahr:

<i>Ausgaben</i>	
Zinsen (ca. 2 %)	- 355,00 €
Tilgung (ca. 3 %)	- 637,00 €
Verwaltung	- 45,00 €
Instandhaltung	- 40,00 €
Gesamt	- 1.077,00 €
<i>Voraussichtliche Restschuld im Jahr 2027</i>	ca. 131.230,00 €
<i>Tilgungssumme (möglicher Gewinn) bis zum Jahr 2027</i>	ca. 116.925,00 €
<i>Steuerersparnis</i>	ca. 73.655,00 €

<i>Einnahmen</i>	
Mieteinnahmen	+ 600,00 €
Steuerersparnis	+ 518,00 €
Summe	+ 1.118,00 €
Ausgaben	- 1.077,00 €
Gesamt	+ 41,00 €

Mögliche Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital i. H. v. 32.962,00 € bei Verkauf der Immobilie nach 12 Jahren zum heutigen Kaufpreis i. H. v. 248.155,00 €: ca. 11 % p. a.