



Immobilien
Chiemgau & Mittelddeutschland



Real Estate
immobilien.5visions.de

Verkaufsexposé

für Georg-Schumann-Straße 149, 04155 Leipzig, WE02

Gepflegte 3-Raum Whg. zum Wohnen oder Büro / Praxis



*als Kapitalanlage,
Gutes Mietsteigerungspotenzial*

Kaufpreis: 159.000,00 Euro



INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES	1
PROVISIONSHINWEIS.....	1
SACHWERTERMITTLUNG.....	2
ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNNUTZUNG, ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE.....	3
WIRTSCHAFTFLICHKEITSBERECHNUNG	4
WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG MIT 15% MIETERHÖHUNG AUF 460,00€/KALTMIETE/MONAT	4
ANSICHTEN.....	5
FOTOS RÄUME	5
FOTOS KÜCHE UND BAD.....	6
FOTOS FLUR UND TREPPENHAUS	7
GRUNDRISS.....	8
BODENRICHTWERT	8

ALLGEMEINES

Das Mehrfamilienhaus befindet sich innerhalb des beliebten Stadtteils Gohlis-Süd, in einer guten und zentralen Wohnlage von Leipzig. Das Objekt befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Der festgelegte Ausgleichbetrag aufgrund der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist bereits durch die Verkäufer beglichen worden. Ideal für Kapitalanleger. Das Objekt ist vermietet. Die Wohnung ist sowohl zu Wohnzwecken als auch zur gewerblichen Nutzung als Büro oder Praxis nutzbar.

Erholungs- und Freizeitgebiete sind nur unweit, das Stadtzentrum nur ca. 5 Kilometer entfernt. Das vollunterkellerte unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde um ca. 1905 in Massivbauweise errichtet und in den Jahren 2006 bis 2007 vollständig saniert und auf den Standard der heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnisse gebracht. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf sind zu Fuß bequem erreichbar.

PROVISIONSHINWEIS

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



SACHWERTERMITTLUNG

Bewertungsobjekt: Georg-Schumann-Straße 149, 04155 Leipzig, WE02

Wertermittlungstichtag: 06. März 2024

Objektdaten: Bodenrichtwert: 889,00 €/m² (01.01.2022)
Grundstücksgröße: 510 m² (Anteil 53/100)
Bodenwert: 224.029,67 €
Brutto-Grundfläche (BGF): ≈ 95,00 m²
Herstellungskosten / m² NHK2010: 1.090,00 €/m²
Korrekturfaktor (Dreispanner): 0,97 = 1.057,30 €/m²
Aktueller Baupreisindex: 179,1 (11/2023)
Korrigierte Herstellungskosten: 1.893,62 €/m²
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 65 Jahre (Fiktives Baujahr 2007- Kernsanierung)

Gebäudeherstellungskosten, Wohngebäude	179.893,90 €
<i>(1.893,62 €/m² x 95,00 m²)</i>	
Gesamtherstellungskosten	179.893,90 €
<i>Alterswertminderung: 21,25%</i>	-38.227,45 €
Sachwert der baulichen Anlagen	144.666,45 €
<i>Sachwert der Außenanlage (2%)</i>	2.833,33 €
<i>Sachwert der sonstigen Anlagen (5%)</i>	7.083,32 €
Zwischenergebnis	151.583,10 €
<i>Bodenwert</i>	24.029,67 €
Vorläufiger Sachwert	175.612,77 €
Sachwert gerundet	<u>176.000,00 €</u>

* Quelle: Bodenrichtwertauskunft gem. § 196 Abs. 3 (BauGB)

** Quelle: NHK 2010, SachwertRL, Anl. 1, MFH über 20 WE



ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNNUTZUNG, ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Bewertungsobjekt: Georg-Schumann-Straße 149, 04155 Leipzig, WE02

Wertermittlungstichtag: 06. März 2024

Objektdaten:
Bodenrichtwert: 889,00 €/m² (01.01.2022)
Grundstücksgröße: 510 m²
Anteil am Grundstück: 53/100
Bodenwert: 24.029,67 €
Wohnfläche: 72,07 m²
Ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert): 417,60 € * (5,80 €/m²)
Ortsübliche Vergleichsmiete (Spanne): 356,95 € – 459,81 €*
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 63 Jahre (Fiktives Baujahr 2007 - Kernsanierung)
Liegenschaftszins (Mittel): 1,0% *

Jahresrohertrag Miete (12 x 417,60 €)	5.011,20 €
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021	-1.357,35 €
<i>Verwaltung (275,00 € zzgl. VPI Diff. 36,2): 374,55 € ***</i>	
<i>Instandhaltung (9,00 € / m² / J. zzgl. VPI Diff. 36,2): 882,58 € ***</i>	
<i>Mietausfallwagnis (2% v. Jahresrohertrag): 100,22 €</i>	
Jahresreinertrag	3.653,85 €
<i>Bodenwertverzinsung (24.029,67 € x 1,0%)</i>	-240,30 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	3.413,55 €
<i>Kapitalisierungsfaktor 46,57 ****</i>	x 46,57
Kapitalisierter Reinertrag	158.969,02 €
<i>Bodenwert</i>	24.029,67 €
Ertragswert	182.998,69 €
Verkehrswert gerundet	<u>183.000,00 €</u>

* Qualifizierter Mietspiegel 2022, Stadt Leipzig

** Grundstücksmarktbericht 2020, Stadt Leipzig

*** Verbraucherpreisindex Okt. 2001: 81,6 / Okt. 2023: 117,8 (Differenz: 36,2)

**** Nach ImmoWertV



WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

Berechnungsobjekt: Georg-Schumann-Straße 149, 04155 Leipzig, WE02

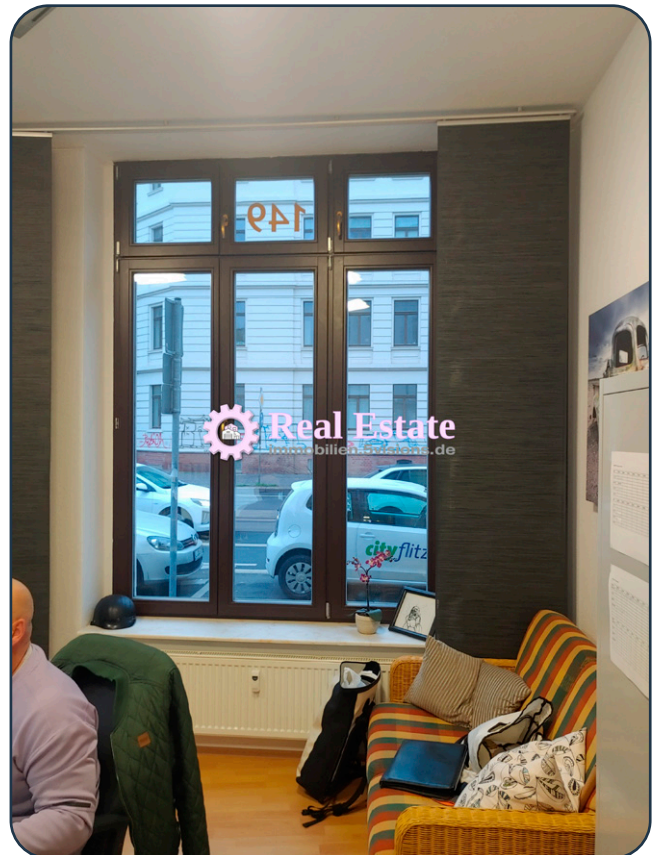
Objektdaten:
Wohnfläche: 72,02 m²
Anzahl Zimmer: 3
Aktuelle Kaltmiete / Monat: 400,00 €
Max. Mieterhöhung 15%: 460,00 €/Monat
Spanne Ortsübliche Vergleichsmiete kalt / Monat: 356,95 € – 459,81 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung mit 15% Mieterhöhung auf 460,00 €/Kaltmiete/Monat

Kaufpreis:	159.000,00 €
Nebenkosten:	16.806,30 €
* 5,50% Grunderwerbssteuer (8.745,00 €)	
* 3,57% Maklerprovision (5.676,30 €)	
* 1,50% Notar- und Grundbuchkosten (2.385,00 €)	
Gesamtaufwand:	175.806,30 €
20% Eigenkapital:	35.161,26 €
Finanzierungsanteil:	140.645,04 €
Zins und Tilgung im ersten Jahr:	p.a. 7.032,25 €
* 4,0% Kreditzins	p.M. 586,02 €
* 1,0% anfängliche Tilgung	
<hr/>	
Kaltmiete im ersten Jahr:	p.a. 5.520,00 € p.M. 460,00 €
2% lineare Abschreibung, § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG, Gebäudeanteil, 70% von den Erwerbskosten: (Werbungskosten V+V)	2.637,09 €
Kreditzinsen im ersten Jahr: (Werbungskosten V+V)	5.625,80 €
Kosten für Verwaltung im ersten Jahr:	-374,55 €
Instandhaltungsrücklage im ersten Jahr:	-882,58 €
Kapitaldienst:	-7.032,25 €
Überdeckung / Unterdeckung im ersten Jahr:	5.493,51 €

ANSICHTEN

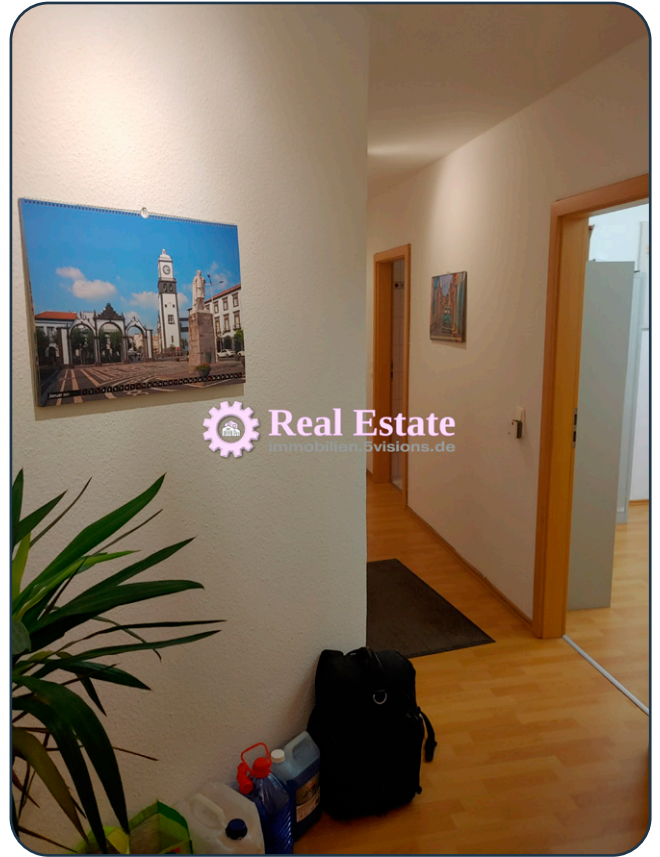
Fotos Räume



Fotos Küche und Bad

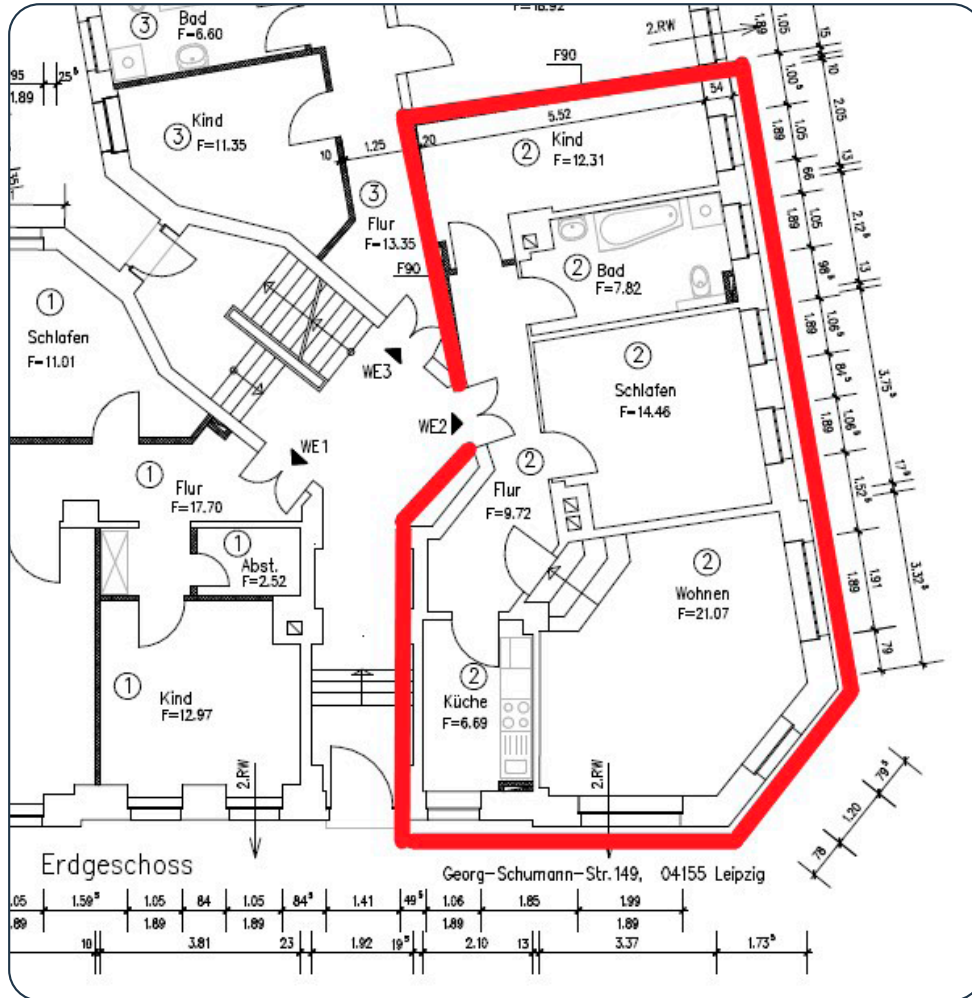


Fotos Flur und Treppenhaus





GRUNDRISS



BODENRICHTWERT

