

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

2-Zimmer-Wohnung · Erdgeschoss · 50,51 m² · Baujahr 1910 · Denkmalgeschützt

Elsbethstr. 3 · 04155 Leipzig-Gohlis

KAUFPREIS

119.000 EUR

WOHNFLÄCHE

50,51 m²

ZIMMER

2

BAUJAHR

1910

LAGE & STANDORT

Elsbethstr. 3 · 04155 Leipzig · CANOVA GmbH



ÜBER DIESES OBJEKT

Seltene Gelegenheit: Diese 2-Zimmer-ETW liegt im denkmalgeschützten Gründerzeit-Altbau von 1910 — ein Gebäude mit Geschichte und unverwechselbarem Charakter mitten in Leipzig-Gohlis, einem der begehrtesten Viertel Ostdeutschlands.

Das Gebäude besticht mit historischem Treppenhaus, ornamentierter Stuckfassade und begrüntem Innenhof. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig — genau darin liegt die Chance: Wer saniert, schafft Altbau-Charme mit Premiummieten in einer der gefragtesten Lagen Leipzigs.

Günstige Einstiegspreise, stabile Nachfrage — eine solide Kapitalanlage mit Potenzial.

STANDORT: LEIPZIG-GOHLIS

Gohlis zählt zu den begehrtesten Gründerzeit-Vierteln Ostdeutschlands. Das Quartier, nur ca. 3 km von der Innenstadt entfernt, verbindet historischen Charme mit einem der stabilsten Mietmärkte der Stadt — Leerstand unter 3 %, steigende Neuvermietungspreise.

- ▶ ÖPNV: Straßenbahn & Bus — 10–15 Min. bis zur Innenstadt
- ▶ Schulen, Kindergärten und Supermärkte fußläufig erreichbar
- ▶ Gastronomie, Cafés und Einzelhandel im direkten Umfeld
- ▶ Autobahn A14 / A9: ca. 10 Fahrminuten entfernt

MARKTDATEN LEIPZIG

Bevölkerungswachstum	ca. +5.000 Einwohner/Jahr
Wohnungsleerstand	< 3 % — strukturelle Vollvermietung
Kaltmieten Gohlis	bis 12,00 EUR/m² (Neuvermietung Altbau)





OBJEKTbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Gründerzeit-Altbaus aus dem Jahr 1910 — ein Gebäude mit Charakter: historisches Treppenhaus mit Holzgeländer, ornamentierter Hausflur und einer eindrucksvollen Stuckfassade, die das Viertel prägt.

Die 50,51 m² große Eigentumswohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad sowie einen eigenen Balkon mit Zugang zum begrünten Innenhof. Renovierungsbedürftig — und genau darin liegt die Chance: Wer hier saniert, schafft modernen Wohnraum mit unverwechselbarem Altbau-Charme.

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Etage	Erdgeschoss (links)
Wohnfläche	50,51 m ²
Zimmer	2 Zimmer
Balkon	Ja
Einbauküche	Nein
Baujahr	1910 · San. 1997/98
Zustand	Renovierungsbedürftig
Denkmalschutz	Ja

Finanzen

Kaufpreis	119.000 EUR
Käuferprovision	2,5 % inkl. MwSt.
Hausgeld monatl.	231,00 EUR
Instandh.-rücklage	25,26 EUR
Nicht umlagef. NK	47,00 EUR



Energieeffizienzklasse E

Endenergie: 138,15 kWh/(m²·a)
Primärenergie: 151,97 kWh/(m²·a)
Energieträger: Erdgas · Gültig bis: 01.12.2027



INVESTITIONSRECHNUNG

Kaufpreis	119.000 EUR
Kaufnebenkosten (ca. 9 %)	10.700 EUR
Renovierung (Schätzwert)	10.000 EUR

Gesamtinvestition ca. ca. 140.000 EUR

ERTRAGSPOTENZIAL (nach Sanierung)

Erzielbare Kaltmiete	600 – 900 EUR/Monat
Jahreskaltmiete	ca. 7.200 – 7.800 EUR
Bruttorendite*	ca. 6,0 – 6,5 %
Marktwert saniert	ca. 160.000 – 185.000 EUR

Warum jetzt kaufen?

6,5 % Bruttorendite, nur 10.000 € Renovierungsbedarf, 140.000 € Gesamtinvestition — denkmalgeschützter Gründerzeit-Altbau im stabilsten Mietmarkt Ostdeutschlands.

WG-Vermietung oder 3-Zimmer-Umbau möglich — bis 10,5 % Rendite. Details: Seite 5.

WG-VERMIETUNG

Dank des flexiblen Grundrisses eignet sich die Wohnung ideal als Wohngemeinschaft — mit deutlich höherer Rendite als bei Einzelvermietung.

OPTION A — 2-Zimmer WG (kein Umbau nötig)

Zimmer 1 (ca. 14 m ²)	350 – 400 €/Monat
Zimmer 2 (ca. 10 m ²)	300 – 350 €/Monat
Gesamtmiete kalt	650 – 750 €/Monat
Bruttorendite	6,6 – 7,6 %

OPTION B — 3-Zimmer WG (nach Umbau)

3 Zimmer à ca. 330–370 €	990 – 1.110 €/Monat
Umbaukosten (Schätzwert)	ca. 5.000–8.000 €
Gesamtinvestition ca.	127.000–132.000 €
Bruttorendite	9,0 – 10,5 %

RENDITE-ÜBERSICHT

Einzelvermietung (klassisch)	6,0 – 6,5 %
2-Zimmer WG (kein Umbau)	6,6 – 7,6 %
3-Zimmer WG (nach Umbau) *	9,0 – 10,5 %

* Bruttorenditen bezogen auf Kaufpreis 119.000 €

EIGENNUTZUNG

Die Wohnung eignet sich ideal für Selbstnutzer, die günstig in Wohneigentum in einem der beliebtesten Leipziger Stadtteile einsteigen möchten.

IHRE VORTEILE ALS EIGENNUTZER

Günstiger Einstieg

119.000 € — weit unter dem Neubauniveau in Leipzig

Altbau-Charakter

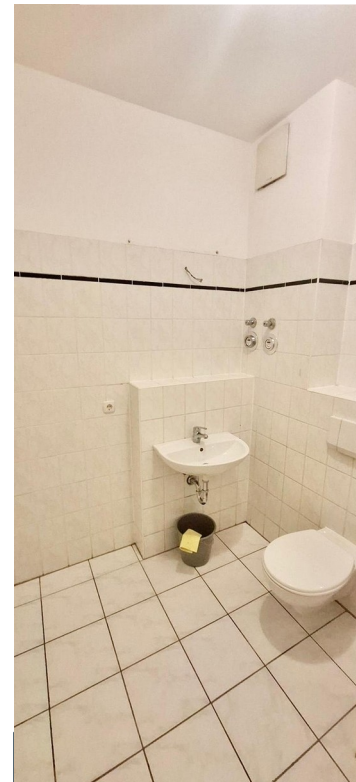
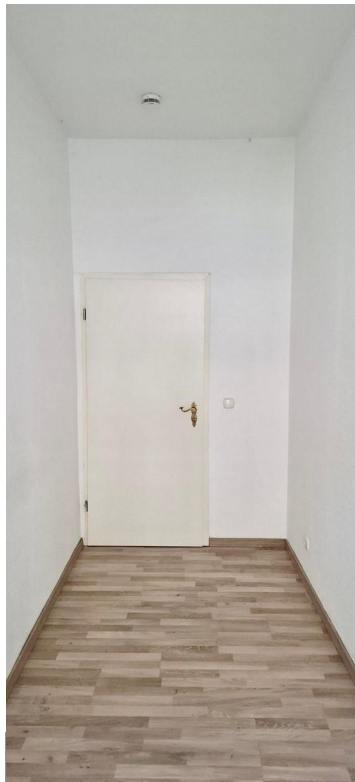
Hohe Decken, Gründerzeit-Türen, Stuck — einzigartiger Wohnstil

Top-Lage Gohlis

Ruhige Straße, ÖPNV-Anbindung, Nähe Innenstadt und Auwald

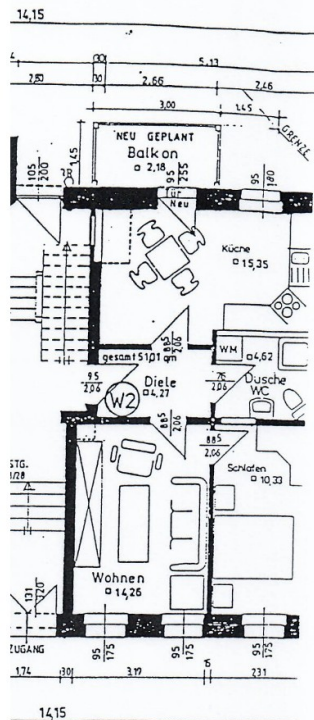
Wertsteigerung

Steigende Kaufpreise und wachsende Einwohnerzahl in Gohlis



Wohnfläche 50,51 m² · 2 Zimmer · Erdgeschoss · Denkmalgeschützt · Baujahr 1910 · Renovierungsbedürftig — Potenzial!

GRUNDRISS DER WOHNUNG



WOHNUNG AUF EINEN BLICK

WOHNFLÄCHE

50,51 m²

ZIMMER

2

ETAGE

Erdgeschoss

BAUJAHR

1910

Denkmalgeschütztes Gebäude

Gründerzeit-Altbau · Baujahr 1910 · Saniert 1997/98

INVESTITION

Kaufpreis	119.000 EUR
Gesamtinvestition	ca. 140.000 EUR
Bruttorendite	ca. 6,0 – 6,5 %
Marktwert (saniert)	160.000 – 185.000 EUR

IHR ANSPRECHPARTNER

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



CANOVA GmbH

Ihr Immobilienmakler

Tel.: 0155 / 60682010

www.canova-immobilien.de · info@canova-immobilien.de

MAKLERPROVISION

2,5 % inkl. MwSt.

des beurkundeten Kaufpreises, zahlbar vom Käufer bei Abschluss

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.