

Ihre Erst-Einschätzung für

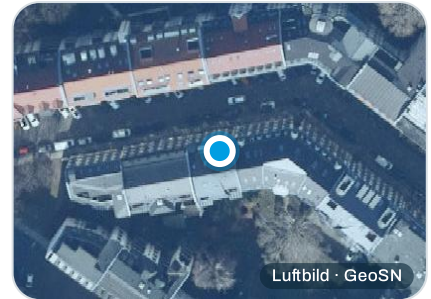
Gottschedstraße 21

04109 Leipzig · *Zentrum-West*

Eigentumswohnung

72 m² Wohnfläche

Erstellt am 11.09.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

245.000 – 330.000 €

entspricht 3.403 – 4.583 €/m² bei 72 m²


Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±90.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

2.100 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage
(Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss
Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.950 €/m²

Ø Kaufpreis Wohnungen in
Zentrum-West — über dem
Leipzig-Schnitt von 3.000 €

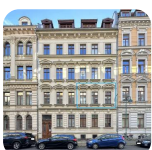
Quelle: Gutachterausschuss
Leipzig, Marktbericht 2026 · Stand
Q2/2026

Gründerzeit geprägt

Ihr Straßenzug: Bachviertel
mit geschlossener
Gründerzeit-Bebauung —
stabile Toplage nahe
Innenstadt, wenig Leerstand.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN ZENTRUM-WEST

[Alle 364 Referenzen ansehen →](#)


✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

72 m² · Bj. 1900



✓ VERKAUFT

2,5-Zimmer-Wohnung

63 m² · Bj. 1900



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

62 m² · Bj. 1994

IHRE MIKROLAGE IN ZENTRUM-WEST

Anbindung	Tram 1/2/3/4/7/8/9/14/15 über Jahnallee, Friedrich-Ebert- und Käthe-Kollwitz-Straße — Innenstadt in 5 Minuten.
Grün & Freizeit	Johannapark und Clara-Zetkin-Park grenzen direkt an, dazu Elsterbecken und Flutbett — Wasser und Park vor der Tür.
Nahversorgung	Einzelhandel und Gastronomie auf Friedrich-Ebert- und Käthe-Kollwitz-Straße; Innenstadt zu Fuß erreichbar.
Bildung	Thomasschule, Landesgymnasium für Sport, Forum-Thomanum-Grundschule und Lessingschule — seltene Schuldichte.

WARUM IHRE SPANNE 90.000 € BREIT IST

Diese fünf Faktoren kennt keine Datenbank und kein Online-Rechner — sie zeigen sich erst bei der Besichtigung:

Zustand & Modernisierungsstand Bad, Elektrik, Fenster — der größte Einzelhebel	bis ±15 %
Ausstattung & Details Parkett, Stuck, Einbauküche, Aufzug	bis ±8 %
Grundriss & Schnitt 72 m ² sind nicht gleich 72 m ² — Zimmerzahl & Nutzbarkeit	bis ±7 %
Etage, Balkon, Ausrichtung Süd-Balkon im 3. OG vs. EG zum Hof	bis ±6 %
Energetik & WEG-Lage Heizung, Rücklagen, anstehende Beschlüsse	bis ±10 %



Von der Spanne zur ehrlichen Zahl: 20 Minuten.

Ich schaue mir Ihre Wohnung persönlich an und sage Ihnen, wo genau in dieser Spanne sie steht — und mit welcher Strategie Sie ans obere Ende kommen. Kostenlos, unverbindlich, ohne Verkaufsdruck.

Sven Butterling · 0341 989 859 00 · butterling-immobilien.de

Diese Erst-Einschätzung basiert auf Lage- und Marktdaten zum Erstellungszeitpunkt und Ihren Angaben (Objektart, Wohnfläche). Sie ist eine unverbindliche Orientierung und keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB / der ImmoWertV. Luftbild: © GeoSN 2026, dl-de/by-2-0.