Ihre Erst-Einschätzung für

Friedrichshafner Straße
04357 Leipzig · *Mockau-Süd*

Eigentumswohnung | 106 m² Wohnfläche | Erstellt am 12.10.2026

REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

235.000 – 315.000 €

entspricht 2.217 – 2.972 €/m² bei 106 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 270.000 € — optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±80.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

2.550 €/m²

ø Kaufpreis Wohnungen in Mockau-Süd — unter dem Leipzig-Schnitt von 3.000 €

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

Siedlung geprägt

Ihr Straßenzug: Ein- und Zweifamilienhäuser der 1930er plus Neubauten der 1990er — ruhige Lage mit stabiler Eigennutzer-Nachfrage.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN MOCKAU-SÜD

Alle 377 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

52 m² · Bj. 1905



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

50 m² · Bj. 1900



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

43 m² · Bj. 1936

IHRE MIKROLAGE IN MOCKAU-SÜD

Anbindung	Tram 1 und 9 auf der Mockauer Straße, S-Bahn S4 am Haltepunkt Mockauer Straße seit 2019 — Hauptbahnhof in Minuten.
Grün & Freizeit	Kleingartenanlagen und Parthe-Aue prägen das Umfeld; Abtnaundorfer Park in Laufnähe.
Nahversorgung	Mockauer Straße mit Mockau-Center als Versorgungsachse; Post-Passage mit Bibliothek.
Bildung	Mehrere Schulen in Mockau inklusive Waldorfschule; Kitas im Umkreis von 1 km.

WARUM IHRE SPANNE 80.000 € 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 106 m² sind nicht gleich 106 m² — 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.