Ihre Erst-Einschätzung für

Heimteichstraße 6
04179 Leipzig · *Leutzsch*

Eigentumswohnung | 66 m² Wohnfläche | Erstellt am 06.10.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

160.000 – 215.000 €

entspricht 2.424 – 3.258 €/m² bei 66 m²

vorsichtig | Markt-Mitte ≈ 185.000 € | optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±60.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

450 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

2.800 €/m²

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

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

Villen geprägt

Ihr Straßenzug: Jugendstil-Villenkolonie und Gründerzeit am Auwald: gefragte Eigentumslage mit wenig Angebot, stabiler Wert.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN LEUTZSCH

Alle 377 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

71 m² · Bj. 1907



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

61 m² · Bj. 1994



✓ VERKAUFT

3-Zimmer-Wohnung

79 m² · Bj. 1935

IHRE MIKROLAGE IN LEUTZSCH

Anbindung	S-Bahnhof Leipzig-Leutzsch (S1/S6) in ca. 10 Minuten zum Hauptbahnhof, Tram 7 über die Georg-Schwarz-Straße.
Grün & Freizeit	Leipziger Auwald und Leutzscher Holz direkt am Ortsteil — Waldrandlage, die sich in der Nachfrage sichtbar niederschlägt.
Nahversorgung	Leutzsch-Arkaden am Rathaus Leutzsch, Läden und Gastronomie entlang der Georg-Schwarz-Straße.
Bildung	Grundschulen und Kitas im Ortsteil, Gymnasien in Lindenau per Tram 7 erreichbar.

WARUM IHRE SPANNE 60.000 € 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 66 m² sind nicht gleich 66 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. Luftbild: © GeoSN 2026, dl-de/by-2-0.