Ihre Erst-Einschätzung für

Eva-Maria-Buch-Straße 18
04349 Leipzig · *Thekla*



Grundstück

Erstellt am 29.10.2026

INDIVIDUELLE EINSCHÄTZUNG NÖTIG

Für Grundstücke gibt es keine Spanne aus der Tabelle.

Bei Grundstücken entscheiden Baurecht, Erschließung und Zuschnitt über den Wert — der Bodenrichtwert ist der Ausgangspunkt, nicht das Ergebnis.

Was ich dafür brauche und wie wir vorgehen, finden Sie auf Seite 2 — die Lage- und Marktdaten Ihrer Adresse stehen unten.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

250 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

2.700 €/m²

ø Kaufpreis Häuser in Thekla — unter dem Leipzig-Schnitt von 3.300 €

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

Siedlung geprägt

Ihr Straßenzug: Dörflicher Kern, Neubaugebiet der 1970er und Parthe-Lage — ruhiges Wohnen mit wachsender Infrastruktur.

Lage-Analyse Butterling

IHRE MIKROLAGE IN THEKLA

Anbindung	Tram 9 mit Endstelle Thekla, dazu Linien 3 und 8; S4 am Haltepunkt Thekla — Innenstadt in rund 20 Minuten.
Grün & Freizeit	Naturbad Nordost und Parthe-Aue direkt vor Ort; Kirche Hohen Thekla als grüner Aussichtspunkt.
Nahversorgung	Nahversorger entlang der Tauchaer Straße; weiteres Angebot in Mockau und Portitz.
Bildung	Schule an der Parthe: neue Grundschule mit Sporthalle an der Tauchaer Straße ab 2026 — klarer Standortvorteil.

WAS DEN WERT WIRKLICH BESTIMMT

Diese Faktoren entscheiden bei Grundstücken über den Preis — und lassen sich nur vor Ort und mit Unterlagen beurteilen:

Baurecht & Bebaubarkeit B-Plan, § 34 BauGB, GRZ/GFZ, Baulast	**Hebel 1**
Erschließung Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Beitragssituation	**Hebel 2**
Zuschnitt & Größe Breite, Tiefe, Ecklage, Teilbarkeit	**Hebel 3**
Bodenbeschaffenheit Altlasten, Baugrund, Grundwasser	**Hebel 4**
Bestand & Abriss Vorhandene Bebauung, Abrisskosten, Denkmalschutz	**Hebel 5**



Von der Spanne zur ehrlichen Zahl: 20 Minuten.

Ich schaue mir Ihr Grundstück persönlich an und sage Ihnen, wo genau im Markt es 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). Sie ist eine unverbindliche Orientierung und keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB / der ImmoWertV. Luftbild: © GeoSN 2026, dl-de/by-2-0.