

Ihre Erst-Einschätzung für

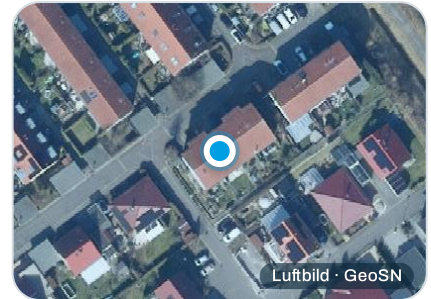
Gladiolenweg 6a

04319 Leipzig · Engelsdorf

Einfamilienhaus

111 m² Wohnfläche

Erstellt am 11.09.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

300.000 – 415.000 €

entspricht 2.703 – 3.739 €/m² bei 111 m²


Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±120.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

370 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage
(Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss
Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.200 €/m²

Ø Kaufpreis Häuser in
Engelsdorf — unter dem
Leipzig-Schnitt von 3.300 €

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

Siedlung geprägt

Ihr Straßenzug:
Straßenangerdorf plus
Neubausiedlungen
Engelsgrund und
Wiesengrund — stabile
Eigenheim-Nachfrage.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN ENGELSDORF & UMGEBUNG

[Alle 364 Referenzen ansehen →](#)


✓ VERKAUFT

**6-Zimmer-Haus ·
Engelsdorf**

175 m² · Bj. 1934



✓ VERKAUFT

**5-Zimmer-Haus ·
Engelsdorf**

202 m² · Bj. 1933



✓ VERKAUFT

**4-Zimmer-Haus ·
Mölkau**

110 m² · Bj. 1936

IHRE MIKROLAGE IN ENGELSDORF

Anbindung	S4 und RE50/RB110/RB113 am Haltepunkt Engelsdorf, Busse 72/73/90; Tram 3 und 7 enden in der Nähe.
Grün & Freizeit	Engelsdorfer Park als grüne Ortsmitte; Felder und Kleingärten am Rand.
Nahversorgung	Nahversorger entlang der Hauptstraße; Paunsdorf-Center in wenigen Minuten.
Bildung	Christoph-Arnold-Grundschule, Gymnasium Engelsdorf und fünf Kitas — starke Infrastruktur für Familien.

WARUM IHRE SPANNE 120.000 € BREIT IST

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

Zustand & Modernisierungsstand

Dach, Fassade, Bad, Elektrik — der größte Einzelhebel

bis ±15 %

Ausstattung & Details

Böden, Küche, Kamin, Smart-Home

bis ±8 %

Grundriss & Nutzbarkeit

111 m² sind nicht gleich 111 m² — Zimmerzahl, Ausbaureserve

bis ±7 %

Grundstück, Garten, Ausrichtung

Südgarten, Einsehbarkeit, Stellplätze, Garage

bis ±8 %

Energetik & Bausubstanz

Heizung, Dämmung, Fenster, Energieausweis

bis ±12 %



Von der Spanne zur ehrlichen Zahl: 20 Minuten.

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