Ihre Erst-Einschätzung für

Neunkirchener Straße 1 04318 Leipzig · *Anger-Crottendorf*



Einfamilienhaus | 100 m² Wohnfläche | Erstellt am 12.10.2026

REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

300.000 – 415.000 €

entspricht 3.000 – 4.150 €/m² bei 100 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 350.000 € — optimal vermarktet

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

400 €/m²
Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)
Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.500 €/m²
ø Kaufpreis Häuser in Anger-Crottendorf — über dem Leipzig-Schnitt von 3.300 €
Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Marktbericht 2026 · Stand Q2/2026

Gründerzeit geprägt
Ihr Straßenzug: Reine Wohnlage mit Erhaltungssatzung am Lene-Voigt-Park — stabile Nachfrage von Familien und Anlegern.
Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN ANGER-CROTTENDORF & UMGEBUNG

Alle 377 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT
4-Zimmer-Haus · Anger-Crottendorf
120 m² · Bj. 1935



✓ VERKAUFT
4-Zimmer-Haus · Althen-Kleinpösna
107 m² · Bj. 1936



✓ VERKAUFT
5-Zimmer-Haus · Mölkau
144 m² · Bj. 1995

IHRE MIKROLAGE IN ANGER-CROTTENDORF

Anbindung	S4 am Haltepunkt Anger-Crottendorf, Tram 4 und 7 über Breite und Wurzner Straße, Quartiersbus 71.
Grün & Freizeit	Lene-Voigt-Park angrenzend, Ramdohrscher Park und Volkshain Stünz — viel Grün für den Osten.
Nahversorgung	Nahversorger an Breite und Zweinaundorfer Straße; Einkaufsmeile Eisenbahnstraße in Laufnähe.
Bildung	Zwei Grundschulen (Martinstraße, Friedrich-Dittes-Straße) und Kitas im Umkreis von 1 km.

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 100 m² sind nicht gleich 100 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.