Ihre Erst-Einschätzung für

Robert-Mayer-Straße 04328 Leipzig · *Sellerhausen-Stünz*

Eigentumswohnung | 71 m² Wohnfläche | Erstellt am 28.09.2026

REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

140.000 – 185.000 €

entspricht 1.972 – 2.606 €/m² bei 71 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 160.000 € — optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±50.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

2.250 €/m²

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

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

Gründerzeit geprägt

Ihr Straßenzug: Vierteilige Altbauten an der Wurzner Straße und Nachkriegsbauten — Preis-Leistung mit Entwicklungspotenzial.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN SELLERHAUSEN-STÜNZ & UMGEBUNG

Alle 374 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT

3-Zimmer-Wohnung · Sellerhausen-Stünz

62 m² · Bj. 1900



✓ VERKAUFT

2,5-Zimmer-Wohnung · Sellerhausen-Stünz

49 m² · Bj. 1930



✓ VERKAUFT

3-Zimmer-Wohnung · Mölkau

76 m² · Bj. 1998

IHRE MIKROLAGE IN SELLERHAUSEN-STÜNZ

Anbindung	Tram 7 und 8 Richtung Innenstadt und Paunsdorf, S-Bahn-Haltepunkt Sellerhausen — gute Pendlerlage.
Grün & Freizeit	Volksgarten an der Torgauer Straße und Volkshain Stünz — ruhige Parkanlagen direkt im Ortsteil.
Nahversorgung	Wurzner Straße als Einkaufsstraße; Paunsdorf-Center in wenigen Tram-Minuten.
Bildung	Quartiersschule Ihmelsstraße direkt angrenzend, Grundschulen und Kitas im Umkreis von 1 km.

WARUM IHRE SPANNE 50.000 € 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 71 m² sind nicht gleich 71 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.