

Ihre Erst-Einschätzung für

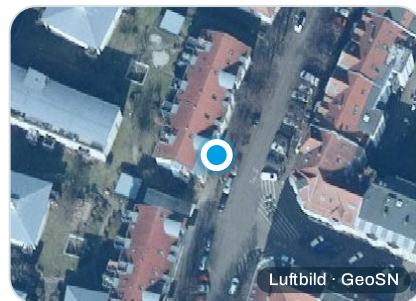
Holbeinstraße 38c

04229 Leipzig · *Schleußig*

Eigentumswohnung

95 m² Wohnfläche

Erstellt am 20.09.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

315.000 – 425.000 €

entspricht 3.316 – 4.474 €/m² bei 95 m²


Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±110.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

1.350 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage
(Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss
Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.850 €/m²

Ø Kaufpreis Wohnungen in
Schleußig — über dem
Leipzig-Schnitt von 3.000 €

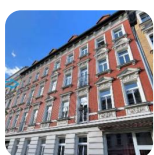
Quelle: Gutachterausschuss
Leipzig, Marktbericht 2026 · Stand
Q2/2026

Wasserlage geprägt

Ihr Straßenzug: Insel
zwischen Weißer Elster und
Elsterflutbett, jüngste und
hochqualifizierte
Bewohnerschaft — Top-
Nachfrage bei Familien.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN SCHLEUSSIG

[Alle 371 Referenzen ansehen →](#)


✓ VERKAUFT

**4-Zimmer-
Wohnung**

101 m² · Bj. 1895



✓ VERKAUFT

**3-Zimmer-
Wohnung**

85 m² · Bj. 1901



✓ VERKAUFT

**3-Zimmer-
Wohnung**

81 m² · Bj. 1996

IHRE MIKROLAGE IN SCHLEUSSIG

Anbindung	Tram 1/2 über die Könneritzstraße, Bus 60/74 — Zentrum in 10 Minuten, nur über Brücken erreichbar und entsprechend ruhig.
Grün & Freizeit	Clara-Zetkin-Park, Volkspark Kleinzschocher und Auwald rundum, Cospudener See per Rad — der Schleußig-Bonus schlechthin.
Nahversorgung	Cafés und Läden entlang der Könneritzstraße; Wochenmarkt und Vollversorgung im angrenzenden Plagwitz.
Bildung	Schule am Auwald (Grundschule) und Leipzig International School mit Kita bis Gymnasium im Ortsteil.

WARUM IHRE SPANNE 110.000 € 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 95 m ² sind nicht gleich 95 m ² — 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.