Ihre Erst-Einschätzung für

Thietmarstraße 9
04179 Leipzig · *Neulindenau*

Einfamilienhaus | 120 m² Wohnfläche | Erstellt am 01.11.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

385.000 – 535.000 €

entspricht 3.208 – 4.458 €/m² bei 120 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 450.000 € — optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±150.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

700 €/m²
Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)
Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.750 €/m²
ø Kaufpreis Häuser in Neulindenau — über dem Leipzig-Schnitt von 3.300 €
Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Marktbericht 2026 · Stand Q2/2026

Neubau geprägt
Ihr Straßenzug: Quartier Lindenauer Hafen mit Wasserlage-Neubau, Einwohnerzahl seit 2000 deutlich gestiegen — Wachstumslage im Westen.
Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN NEULINDENAU & UMGEBUNG

Alle 381 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT
5,5-Zimmer-Haus · Neulindenau
200 m² · Bj. 1994



✓ VERKAUFT
4-Zimmer-Haus · Böhlitz-Ehrenberg
138 m² · Bj. 2002



✓ VERKAUFT
4-Zimmer-Haus · Burghausen-Rückmarsdorf
99 m² · Bj. 1933

IHRE MIKROLAGE IN NEULINDENAU

Anbindung	Tram 8/15 über die Lützner Straße, S-Bahn S1 am Ortsteil, Busse 60/80 — Innenstadt in gut 15 Minuten.
Grün & Freizeit	Lindenauer Hafen mit Uferpromenade und Anschluss an den Karl-Heine-Kanal — Wohnen am Wasser ohne Innenstadtpreise.
Nahversorgung	Nahversorgung an der Lützner Straße, Lindenauer Markt und Allee-Center in Tram-Reichweite.
Bildung	Kitas und Grundschule im Umfeld, weiterführende Schulen in Lindenau und Grünau per Tram erreichbar.

WARUM IHRE SPANNE 150.000 € 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 120 m² sind nicht gleich 120 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.