Ihre Erst-Einschätzung für

Tränkengraben 1
04289 Leipzig · *Probstheida*

Einfamilienhaus | 220 m² Wohnfläche | Erstellt am 13.10.2026

REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

670.000 – 925.000 €

entspricht 3.045 – 4.205 €/m² bei 220 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 780.000 € — optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±260.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

350 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.550 €/m²

ø Kaufpreis Häuser in Probstheida — über dem Leipzig-Schnitt von 3.300 €

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

Gründerzeit geprägt

Ihr Straßenzug: Klinikstandort mit gemischter Bebauung — solide Nachfrage durch Medizin-Beschäftigte, gute Preis-Leistung im Südosten.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN PROBSTHEIDA & UMGEBUNG

Alle 377 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT

7-Zimmer-Haus · Probstheida

169 m² · Bj. 1997



✓ VERKAUFT

4-Zimmer-Haus · Probstheida

120 m² · Bj. 2009



✓ VERKAUFT

6-Zimmer-Haus · Holzhausen

206 m² · Bj. 1934

IHRE MIKROLAGE IN PROBSTHEIDA

Anbindung	Tram 2/15 entlang der Prager Straße, zusätzlich Busse 75/76/79 — in rund 15 Minuten in der Innenstadt.
Grün & Freizeit	Wilhelm-Külz-Park am Völkerschlachtdenkmal und Erholungspark Lößnig-Dölitz grenzen direkt an den Ortsteil.
Nahversorgung	Versorgung entlang der Prager Straße; Herzzentrum und Klinikum St. Georg bringen Gastronomie und Dienstleister ins Viertel.
Bildung	Johannes-Hegenbarth-Grundschule und Oberschule Höltystraße vor Ort, Berufliches Schulzentrum 1 ergänzt das Angebot.

WARUM IHRE SPANNE 260.000 € 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 220 m² sind nicht gleich 220 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.