Ihre Erst-Einschätzung für

Scharnhorststraße 51
04275 Leipzig · *Südvorstadt*

Eigentumswohnung | 52 m² Wohnfläche | Erstellt am 18.11.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

185.000 – 245.000 €

entspricht 3.558 – 4.712 €/m² bei 52 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 215.000 € — optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±60.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

2.000 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

4.100 €/m²

ø Kaufpreis Wohnungen in Südvorstadt — über dem Leipzig-Schnitt von 3.000 €

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

Gründerzeit geprägt

Ihr Straßenzug: Szene- und Wohnviertel um die Karl-Liebknecht-Straße — hohe Nachfrage von Eigennutzern und Anlegern, geringe Leerstände.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN SÜDVORSTADT

Alle 381 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

57 m² · Bj. 1996



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

65 m² · Bj. 1912



✓ VERKAUFT

3-Zimmer-Wohnung

67 m² · Bj. 1900

IHRE MIKROLAGE IN SÜDVORSTADT

Anbindung	Tram 9/10/11 auf der Karli, S-Bahnhof Leipzig MDR (City-Tunnel) — Innenstadt in unter 10 Minuten, oft zu Fuß.
Grün & Freizeit	Fockeberg, Rennbahn Scheibenholz und der Auwald in Laufnähe — urbaner Kern mit direktem Grün-Zugang.
Nahversorgung	Karl-Liebknecht-Straße mit Cafés, Restaurants und Kultur (naTo) als Lebensader; Nahversorger in jeder Richtung.
Bildung	Kurt-Masur-Schule, Schule Bernhard-Göring-Straße, Immanuel-Kant-Gymnasium und Freie Oberschule im Ortsteil.

WARUM IHRE SPANNE 60.000 € 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 52 m² sind nicht gleich 52 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. Luftbild: © GeoSN 2026, dl-de/by-2-0.