



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Am Bahnhof Zwenkau

**Kaufpreis:**  
**230.200 EUR**

**PLZ**        04442

**Baujahr**   2022

**Objektart**   Neubau

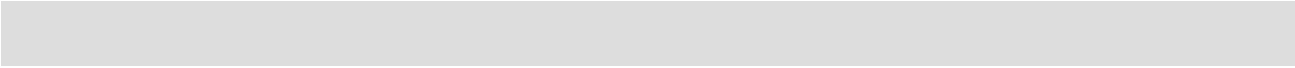








## Objektinformationen

<b>Gesamtwohnfläche</b>	ca. 1.093 QM
<b>Wohnungsgrößen</b>	ca. 55 QM bis 70 QM
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	18
<b>Anzahl der Gärten</b>	4
<b>Anzahl der Stellplätze</b>	18
<b>Baubeginn</b>	Bereits erfolgt (siehe Bilder)
<b>Bauphase</b>	2020/2021
<b>Bezugsfertigkeit</b>	31.12.2021 (angestrebt)
<b>Fertigstellung</b>	30.04.2022 (geschuldet)
<b>Kaufpreisaufteilung</b>	Grundstücksanteil ca. 20%, Herstellungskosten ca. 80%
<b>Abschreibung</b>	2% p.a.
<b>Verwaltungskosten</b>	SE-Verwaltung 17 € brutto pro Monat und Einheit, WEG-Verwaltung 32 € brutto pro Monat und Einheit, WEG-Verwaltung Stellplatz 5,40 € brutto pro Monat und Einheit, Instandhaltungsrücklage 0,40 € pro QM Wohnfläche.
<b>Mietbeginn</b>	01.05.2022
<b>Miete pro Stellplatz</b>	40 € pro Monat
<b>prognostizierte Miete</b>	ca. 8,50 € bis 9,50 € kalt pro QM
<b>Kaufpreis pro QM Wohnfläche</b>	3.990,-- €
<b>Kaufpreis pro Garten</b>	4.500,-- €
<b>Kaufpreis pro Stellplatz</b>	11.400,-- €
<b>Gesamtkaufpreise</b>	ab 230.200 € bis 290.700 €
<b>Verkaufsstart</b>	November 2020
<b>Besonderheit</b>	KfW-55 Standard nach dem energieeffizient Bauen Programm 153, max. Darlehen pro Wohnung i.H.v. 120.000 €, Tilgungszuschuss über 15% der jeweiligen Darlehenssumme (=18.000 €). Kosten vom Energieberater für die Bestätigung 390,-- € brutto.



## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
		
 Kaufpreis:		<b>230.200 EUR</b>
 Maklerprovision (brutto):	3,57 %	8.218,14 EUR
 Notarkosten:	1,00 %	2.302,00 EUR
 Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.057,00 EUR
 Grundbucheintrag:	0,50 %	1.151,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>19.728,14 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>249.928,14 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

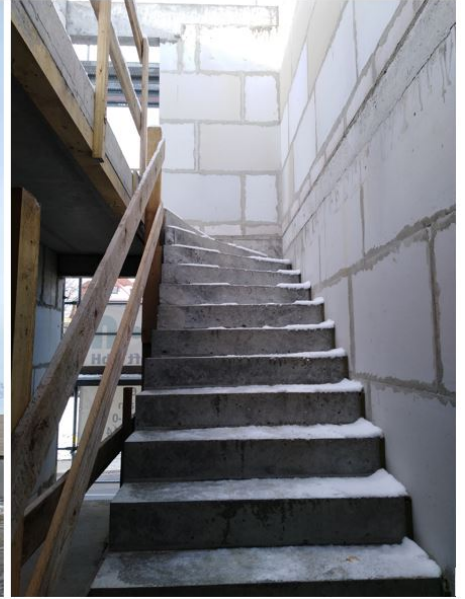
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Wachsendes Umfeld für Ihre Investition

„Nirgendwo im Leipziger Neuseenland sind Struktur- und Landschaftswandel einhergehend mit vorhandener Auenlandschaft intensiver zu erleben als hier. Von einer einst tristen Industriearbeiter- und Bergbaustadt des vergangenen Jahrhunderts entwickelt sich Zwenkau zu einer dynamischen modernen Kleinstadt mit hervorragenden Industrie- und Gewerbestandorten sowie erstklassiger Wohn- und Lebensqualität.“ (Holger Schulz, Bürgermeister)

Zwenkau ist eine der ältesten Städte im heutigen Sachsen und wurde als slawische Siedlung 974 erstmals urkundlich erwähnt. Aktuell hat die Stadt ca. 9.300 Einwohner. Der Zuzug vieler junger Familien ist ein Zeichen für die Erfolgsgeschichte Zwenkaus in einem rasanten Tempo. Die Stadt Zwenkau hat seit dem Jahr 2008 etwa 3,5 % Einwohnergewinne erzielen können. Gründe für diese positive Bevölkerungsbilanz sind zum einen die Nähe zur Großstadt Leipzig und zum anderen die starke Stadtentwicklung zum Erholungs- und Tourismusort. Das durchschnittliche monatliche Netto-Haushaltseinkommen des Landkreises Leipzig liegt deutlich oberhalb des Durchschnitts im Freistaat Sachsen.

### Zur Lage Leipzig

Eine Region im Aufwind. Wir lieben Leipzig – lassen Sie sich anstecken! Nicht ohne Grund gilt die Stadt Leipzig mit ihrer tausendjährigen Geschichte als einer der beliebtesten und lebenswertesten Wohnorte Deutschlands. Die Metropole mit hohem Wohlfühlfaktor im Herzen Europas überzeugt durch ihre mannigfaltig wachsende Kulturlandschaft, gepflegten Traditionsreichtum und eine erlebbare Willkommenskultur.

Leipzig befindet sich weiterhin auf der Überholspur. Einer Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung zufolge gilt Leipzig als die am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands und profitiert besonders stark von dem positiven Trend auf dem sächsischen Arbeitsmarkt.

Im Süden Leipzigs haben viele interessante Unternehmen ihren Standort – etwa der Mitteldeutsche Rundfunk MDR, die modernste Sendezentrale Europas mit rund 2.000 Mitarbeitern. Oder der Freizeitpark Belantis, der nicht nur auf Touristen hohe Anziehungskraft hat, sondern zugleich Arbeitgeber für zahlreiche Menschen aus der Region ist.

Wer vom wirtschaftlichen Aufschwung profitieren und zugleich die Vorzüge einer Kleinstadt genießen möchte, der findet in Zwenkau einen idealen Standort. Durch die Anbindung an die B2 ist die mitteldeutsche Metropole keine 20 Minuten Fahrzeit entfernt, auch per S-Bahn gibt es eine direkte Anbindung an das Leipziger Zentrum.

### Der Leipziger Südraum – Vom Braunkohlerevier zur Seenlandschaft

Es sind vor allem weite Agrarflächen rund um Städte und Dörfer mit oft wertvollem historischem





Kern, die den ländlich ge-prägten Leipziger Landkreis ausmachen.

Demgegenüber ist die Region zwischen Borna und Leipzig von der langen Tradition des Braunkohlebergbaus geprägt, der in Verbindung mit der Energie- und Chemieindustrie über Jahrzehnte sowohl das Landschaftsbild als auch die Identität des Leipziger Südraums bestimmt hat. Noch heute ist der Industriestandort Böhlen-Lippendorf, der 2021 sein 100-jähriges Jubiläum feiert, nicht nur größter Chemiestandort in Sachsen, sondern auch durch das weithin sichtbare Kraftwerk bedeutender Standort für die Energiegewinnung.

Mit der Rekultivierung der ehemaligen Braunkohleabbaugebiete seit Anfang der 1990er-Jahre veränderte sich das bergbaulich geprägte Bild. Heute verbindet man mit dem Südraum Leipzig vor allem eines. Das Leipziger Neuseenland. Diese neue Kulturlandschaft aus zahlreichen Gewässern in naturnahem Umfeld ist nicht nur attraktive Freizeit- und Erholungslandschaft für die Bewohner der Region, sondern zugleich Grundlage einer wachsenden Tourismuswirtschaft, von der der gesamte Landkreis profitiert.

## **Zwenkau – Wirtschaft im Wandel**

Mit 1034 Jahren ist Zwenkau eine der ältesten Städte Sachsens. An der Handelsstraße zu Leipzig gelegen, durchquerten regelmäßig Kaufleute auf ihrem Weg zur Messestadt das Eichholz, das damals direkt mit dem Leipziger Auwald verbunden war.

Als Handwerks- und Gewerbestandort war Zwenkau vor allem bekannt für seine Schwarzpulverherstellung, die Korbflechterei, die Schuhherstellung, das Brauereiwesen und die Ziegeleien. Später entstanden größere Betriebe: eine Schuhfabrik, eine Brauerei, eine Dampfmühle, Käsereien und zahlreiche Gartenbaubetriebe. Zugleich begann der Abbau von Braunkohle, die in großen Flözen unter dem Zwenkauer und Leipziger Elsterland lagen. Zu DDR-Zeiten war der größte Teil der Bevölkerung deshalb entweder im Tagebau Zwenkau tätig oder im Chemiekombinat Böhlen, im Stahl- und Hartgusswerk Bösdorf und anderen Betrieben der Region.

Die 1990er-Jahre brachten nicht nur den Stopp des Kohlebergbaus, sondern auch den erhofften Strukturwandel – und schon 1991 den ersten Spatenstich für den ersten Gewerbepark „An der B 2“. Bis heute sind hier Unternehmen des Maschinenbaus, des Druckgewerbes, der Kommunikations- und Elektrotechnik, des Baugewerbes und der Logistik ansässig und profitieren von den idealen Verkehrsanbindungen an die Bundesstraßen und Autobahnen, den Leipziger Hauptbahnhof und den Flughafen Halle/Leipzig.

## **Die Perle des Leipziger Südraums**



Seit Flutung des Zwenkauer Sees 2007 verfolgt Zwenkau ein Ziel, das zuvor unmöglich schien: Vom Grubenrand zum Luftkurort! Tourismus, Wassersport, Radsport und Wandern – all dies ist heute möglich durch den Zwenkauer See, den größten See des Leipziger Neuseenlandes. Die Lage Zwenkaus an den touristischen Pfaden „Straße der Wettiner“, „Straße der Braunkohle“, im „Grünen Ring Leipzig“, dem „7-Seen-Wanderweg“ der „Neuseenlandfahrradroute“ und der „Glück-Auf-Tour“ Sachsen-Anhalts, die Nähe zu BELANTIS und nicht zuletzt das KAP Zwenkau selbst ergeben im Gesamtpaket einen einzigartigen Standortvorteil im Südraum Leipzig.

## **Sehenswürdigkeiten in Zwenkau:**

- Zwenkauer See als größter von 24 Seen des Leipziger Neuseenlandes
- KAP Zwenkau mit Hafen
- PAVILLON mit Bergbauausstellung
- Rathaus
- Laurentiuskirche
- Historischer Ratskeller im Tudor-Stil
- Schützenhaus mit Rothenburger

## **Erker**

- Bauhaus Rabe
- Sattelhof
- Wasserturm
- Kulturkino
- Lindenallee mit Trianon

## **Natürlich lebenswert**

Mit zwei Grundschulen, einem freien Gymnasium, fünf Kindertagesstätten, einem Schulhort und drei Tagespflegestellen bietet Zwenkau seinen Familien mehr als nur eine Grundversorgung für den Nachwuchs. Auch der Einzelhandel blüht in Zwenkau – hier findet man nicht nur Dinge des täglichen Bedarfs bei REWE, Netto, Lidl und Konsum, sondern ist rundum versorgt. Bäcker, Fleischer, Gemüsehändler, Apotheken, Optiker, Boutiquen, Schuh- und Schreibwarenläden, Drogerie, ein Hörgerätezentrum und eine flächendeckende ärztliche Versorgung bis hin zu Pflegeeinrichtungen lassen kaum Wünsche offen.

Auch kulturell hat Zwenkau einiges zu bieten, ob Konzerte im historischen Sattelhof oder Filmabende, Theater und Lesungen im Kulturkino. Die Sportbegeisterung der Zwenkauer zeigt sich nicht nur im regen Vereinsleben auf dem Sportplatz, der Kegelbahn, in der Tennishalle oder dem Waldbad, sondern auch an der Vielzahl an Radfahrern, Joggern und Wanderern im Eichholz und rund um den Zwenkauer See.

## **Gemeinnützig vereint:**

- 25 Sport- und Wassersportvereine 12 Kultur- und Heimatvereine
- 9 Musik- und Gesangsvereine



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

- 5 Gartenvereine
- 1 Gewerbeverein

### **Artikel über den Standort**

Lesen Sie sich diesen Artikel durch:

<https://www.lvz.de/Region/Markkleeberg/Wohnen-und-Tourismus-sind-die-Entwicklungsschwerpunkte>



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11