



**IMMOBILIEN**

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



**IMMOBILIEN**

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



## Seehauser Leipzig

**Kaufpreis:**  
**194.150 EUR**

**PLZ**        04356

**Baujahr**    1930



**IMMOBILIEN**

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

Objektart Denkmal



## Objektinformationen

Angebot Gebäude	Dankmal-Sanierungsobjekt und Neubau
Anzahl Wohnungen	32 Wohneinheiten Denkmal, 9 Wohneinheiten Neubau
Wohnungsgrößen	50,38 qm bis 190,16 qm
Kaufpreis Wohnungseigentum	von 3.883,00 € bis 4.342,00 € je qm
Stellplätze	26
Kaufpreis Stellplatz	12.500,00 € je PKW-Stellplatz
Erwerbsnebenkosten	ca. 6 % des Kaufpreises
Instandhaltungsrücklagen	0,50 € / qm/ Monat
Mieterwartung	7,50 € / qm bis 9,00 € / qm je nach Objekt
Verwaltungskosten	WEG-Verwaltung 20,00 € zuzüglich. gesetzt. Mehrwertsteuer je Wohneinheit
Bezugsfertig	Angestrebt 30.6.2020 - 30.03.2021

## Gesamte Anschaffungskosten:

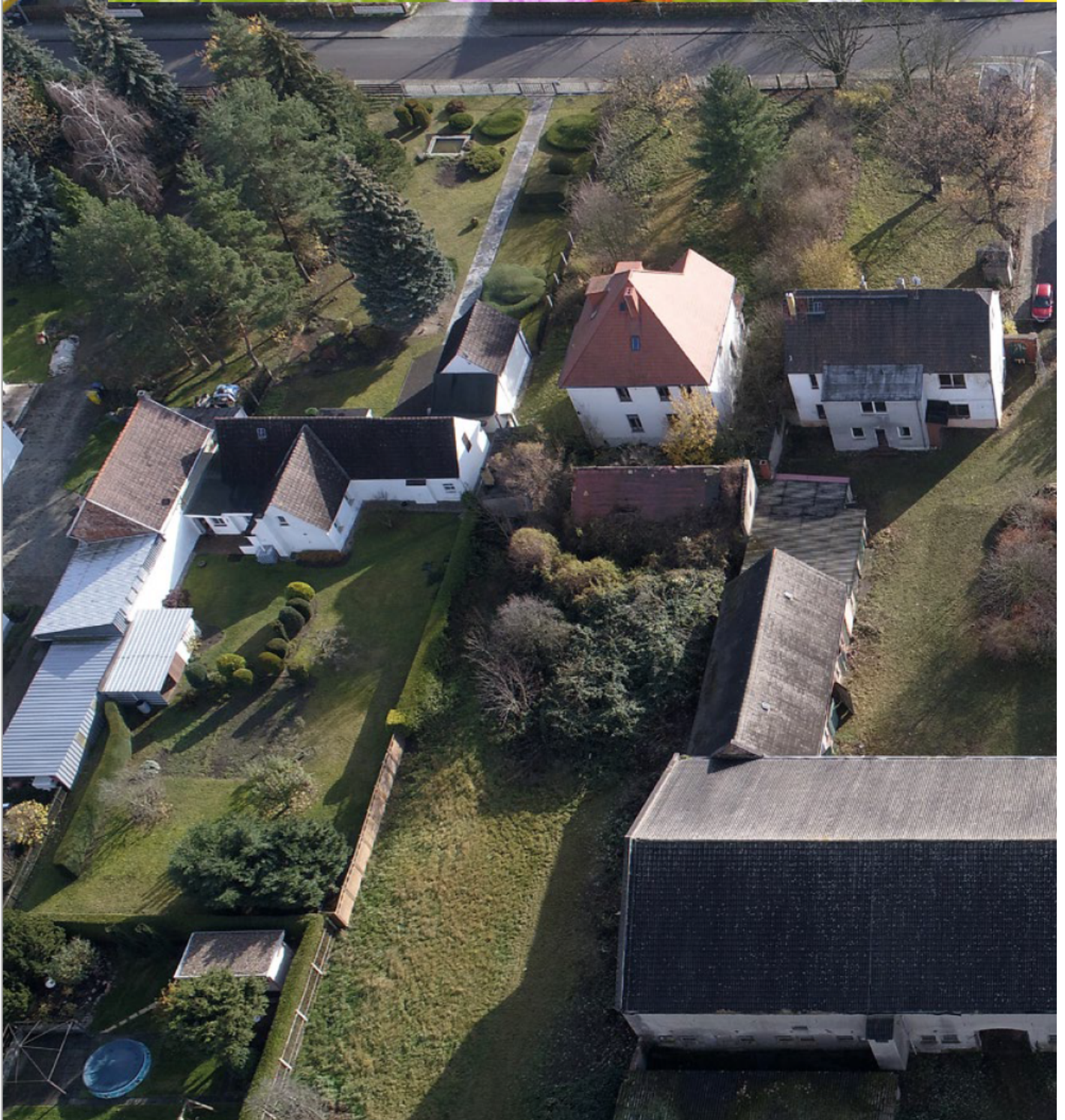
Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>194.150 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.931,16 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.941,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	6.795,25 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	970,75 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>16.638,66 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>210.788,66 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

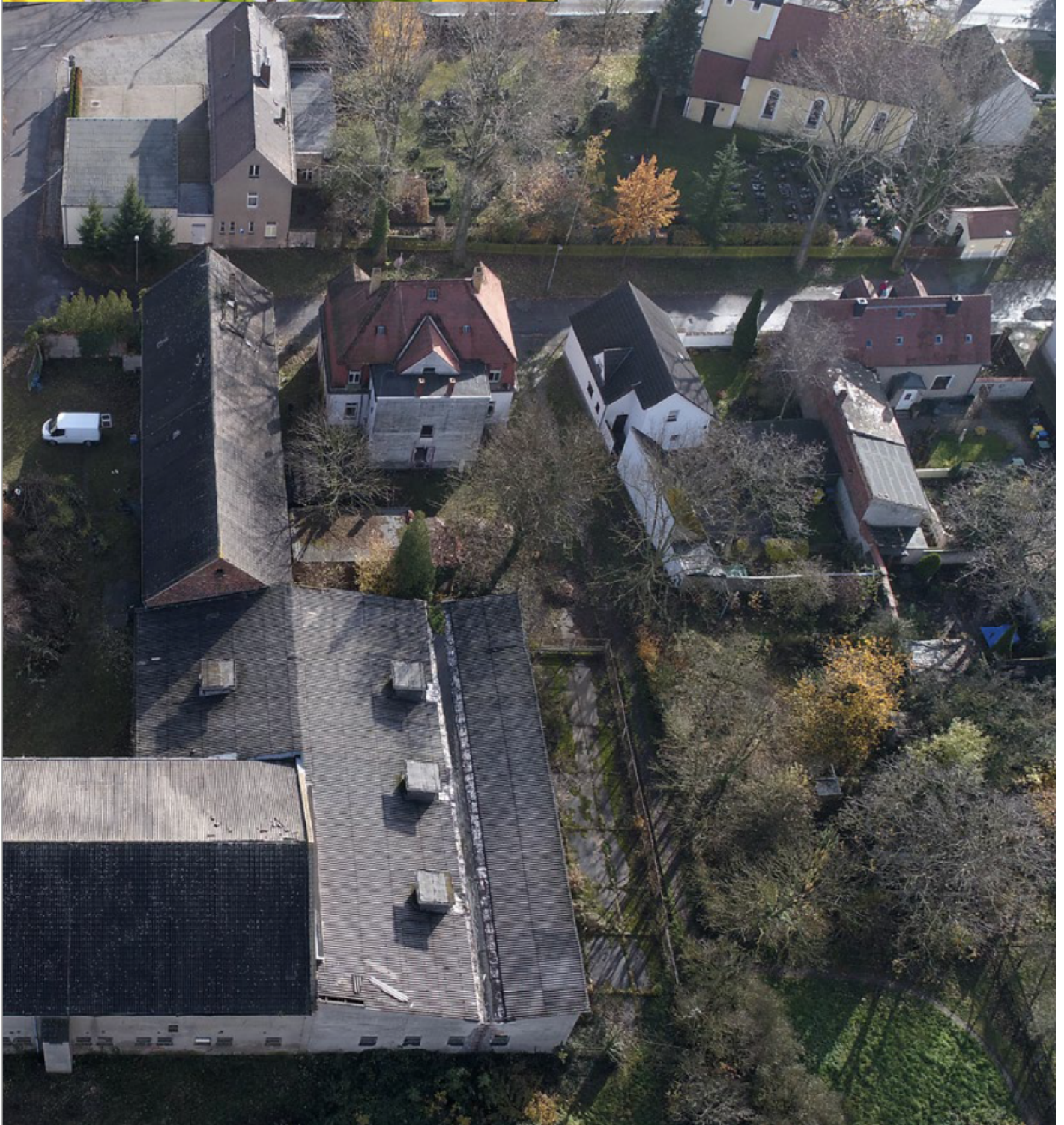
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**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







**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

### Zur Lage

Leipzig ist eine führende Universitätsstadt und ein wichtiger Forschungsstandort. Das kulturelle Angebot ist eine Klasse für sich. Und wer das erste Mal einen Streifzug durch die Innenstadt macht, wird von den barocken Bürgerhäusern, architektonischen Denkmälern wie der Thomaskirche und den mondänen Passagen begeistert sein. Hier lässt es sich gut wohnen und leben. Für jeden Geschmack hat die Stadt das passende Angebot bereit. Nicht zuletzt hat auch der in der Bundesliga beherzt aufspielende RB Leipzig die Augen einer europäischen Öffentlichkeit auf die Stadt gelenkt.

Die Attraktivität der Messestadt, gestiegene Einkommen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze lassen die Nachfrage nach Wohnraum in die Höhe schnellen. Und wo der Leipziger Immobilienmarkt früher mit Leerständen zu kämpfen hatte, ist die Leerstandsquote inzwischen auf einem alarmierend niedrigen Niveau angekommen. Noch immer werden viel zu wenige Neubauten fertiggestellt, um den Bedarf zuverlässig zu decken. Die Stadt benötigt bis 2030 zwischen 30.000 bis 60.000 neue Wohnungen, damit der gegenwärtige Boom seine Dynamik behält.

Seehausen ist der nördlichste Stadtteil von Leipzig. Seine periphere Lage hat ihm einen unschätzbaren Standortvorteil innerhalb der Leipziger Infrastruktur verschafft. Denn in Seehausen liegt das neue Leipziger Messegelände. Daher ist der Stadtteil verkehrstechnisch hervorragend erschlossen – man ist über die B2 oder die A14 ebenso schnell in der City wie im Umland. Wer bei guter Verkehrsanbindung eine ruhige Wohnlage bevorzugt und sich alle Optionen im Großraum Leipzig offenhalten will, ist in Seehausen am richtigen Platz. Seehausen gilt als Musterbeispiel eines Stadtviertels, das von den aktuellen Boomjahren maßgeblich profitiert. Das Ergebnis ist ein spannendes Miteinander von alt und neu.

Im nördlichsten Stadtteil Seehausen entsteht in einer reizvollen Kombination aus hochwertig sanierten Denkmalschutz-Gebäuden und wohnlichen Neubauimmobilien ein Ensemble rund um den historischen Ortskern. Es hat seine ursprüngliche Gutshofarchitektur und den herrschaftlichen Charakter bewahrt – nun aber mit modernstem Wohnkomfort versehen. Insgesamt 32 Denkmal-Wohneinheiten sowie 9 Neubau-Wohneinheiten – aufgeteilt in Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern – ergeben ein breit gefächertes Spektrum, dass sicher auch Ihre Erwartungen trifft und persönliche Vorstellungen von den eigenen vier Wänden oder einer lukrativen Kapitalanlage erfüllt.

Dieses faszinierende Objekt Seehauser liegt mitten im historischen Ortskern von Leipzig-Seehausen. In einem rechten Winkel legt sich das weiträumige Ensemble an der Seehauser Allee an die Kirche und den alten Dorfplatz. Die abwechslungsreiche Gebäudestruktur setzt sich aus Alt- und Neubauten zusammen. Optisch dominiert das Bild einer gutsherrschaftlichen Anlage, die dem STADTGUT LEIPZIG SEEHAUSEN einen repräsentativen Anstrich verleiht, dessen Wurzeln weit in die Stadtgeschichte Leipzigs zurückreichen. Beispielsweise zählt die Villa Hinter der Kirche 2 zu den ältesten Bauwerken in Seehausen und besitzt einen hohen denkmalrechtlichen



Stellenwert. Eine von vielen reizvollen Seiten dieses Ensembles ist sein Konzept einer „Wohninsel“. In Anlehnung an die traditionelle sächsische Hofbauweise entsteht ein mehrgliedriges Wohnobjekt von einer wohltuenden Stimmigkeit – in sich nahezu geschlossen und nach au.en mit seiner Erweiterung der historischen Substanz perfekt ins Stadtbild eingefügt.

Das STADTGUT LEIPZIG SEEHAUSEN in seiner Gesamtheit vereint historisch gewachsenes dörfliches Flair mit urbaner Stadtkultur. Charmant ist der Charakter eines zentralen Platzes im ehemaligen Gutshof, ein Mittelpunkt, der visuell und emotional ausdrückt: Hier bin ich zu Hause.

## **Zum Objekt**

Auf dem über 9.000 m. großen Gesamtareal entstehen denkmalgeschützte Mehrfamilienwohnhäuser mit Eigentumswohnungen sowie neue Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser von unterschiedlicher Größe. Im Einzelnen werden ca. 3.000 qm Wohnfläche denkmalschutzrechtlich saniert, weitere ca. 1.000 qm entstehen als Neubau. Davon genießen 32 Wohneinheiten den Denkmalschutzstatus mit den damit verbundenen steuerlichen Vorzügen. 9 Wohneinheiten entstehen im Neubau. Die Flächen dieser Wohnungen liegen zwischen praktisch geschnittenen ca. 50 qm und großzügigen ca. 190 qm .

## **Besonderheit**

Bei der Sanierung werden sämtliche Vorgaben des Referats für Denkmalschutz umgesetzt. Dazu gehört beispielsweise auch die historische Toranlage mit zwei ständig offenstehenden Holzflügeln, die ihre ursprüngliche Form zurückerhalten. Die Innenausstattung sämtlicher Wohneinheiten orientiert sich dagegen am modernen großstädtischen Wohnkomfort. So homogen das STADTGUT LEIPZIG SEEHAUSEN aus der Außenperspektive wirkt, so heterogen und vielgestaltig ist seine bauliche Aufteilung: Nord-, Ost- und Westflügel sind als Teil eines Dreiseitenhofs konzipiert. Nach Osten zu vorgelagert befinden sich die Reihenhäuser. Um die kompakte Gutshofarchitektur gruppieren sich weiterhin harmonisch vier Stadtvillen, so dass der Stadtteil Seehausen durch diese großflächig dimensionierten Baumaßnahmen ein würdiges Zentrum zurückerhält und die besondere Identität des Ortsteils neu herausgestellt wird.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11