



LEIPZIGER ALLERLEI 114

LEIPZIGER ALLERLEI

- 01 BESTANDSIMMOBILIEN
- 02 - 03 LEIPZIG - DIE WILDEN JAHRE SIND VORBEI
- 04 - 05 BÖHLITZ EHRENBERG - ERREICHBARKEIT

DIE GRUNDRISSE BESTANDSIMMOBILIE

LEIPZIGER STRASSE 114

- 06 - 09 LEIPZIGER ALLERLEI 114 BESTAND
- 10 - 11 GRUNDRISSE EG / 1. UND 2. OG
- 12 - 13 GRUNDRISSE DG

BAUBESCHREIBUNG

- 14 - 15 VORAUSSCHAU EINFAMILIENHAUS
- 16 LAGEPLAN MIT NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS



Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordian Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100

**BESTANDSIMMOBILIEN:
BEI EINER BEDACHTEN
ANLAGESTRATEGIE, EINEM
GESUNDEN VERHÄLTNIS
ZWISCHEN EIGENKAPITAL UND
FREMDKAPITAL,
DER AUSWAHL DER IMMOBILIEN
IN EINER WACHSTUMSREGION
= WIEDERVERKAUFSWERT
LÄSST SICH HEUTE NOCH
STRESSFREI VERMÖGEN
AUFBAUEN.**

Spätestens als Wiege der friedlichen Revolution 1989 wurde Leipzig international bekannt. Doch schon Jahrhunderte zuvor war die Stadt an der Kreuzung von Via Regia und Via Appia als Messe- und Handelsstadt in der Welt berühmt, die Universität genoss einen guten Ruf und Künstler und Gelehrte verschiedener Epochen - wie Bach, Goethe und Wagner - betrachteten sie als ihre Heimat.

Stadt	Leipzig
Bundesland	Sachsen
Fläche	297,60 km ²
Einwohner	624.689*



Der „Lindenort“ - so die Bedeutung des alt-sorbischen Namens „Lipsk“ - wurde im Jahr 1015 erstmals erwähnt und später von Goethe liebevoll „Klein Paris“ getauft.



„Leipzig kommt!“ - so hieß es in den Neunzigerjahren. Tatsächlich tat sich in der Stadt mit rasender Geschwindigkeit eine ganze Menge. Spannende Gegensätze und ein Gefühl unendlicher Möglichkeiten kennzeichneten dieses Jahrzehnt. Nicht nur in der Stadt, auch im Umland wurde in Infrastruktur investiert und die historische Altbausubstanz behutsam saniert. Statt Landflucht wurden städtische Gebiete baulich aufgewertet und ein schickes, historisches Stadtzentrum geschaffen. Die Braunkohlegebiete im Süden der Stadt wurden renaturiert und das „Neuseenland“ begann mit seiner einmaligen Seenlandschaft zu ergrünen. Während andere deutsche Städte mit der Krise der Nullerjahre kämpften, blieb Leipzig ruhig auf Kurs. Unternehmen wie Porsche, BMW und DHL siedelten sich an, ein modernes Messegelände, ein Zoo der Zukunft und ein WM-taugliches Fußballstadion wurden gebaut. Während weiterhin Wohnhäuser und Bürogebäude in den Himmel wuchsen und das Straßennetz weiter saniert wurde, entstand in den ehemaligen Industriegebieten Freiraum für Kunst und Kultur. Der Stadtteil Plagwitz mit der Baumwollspinnerei steht international für Industriekultur. Der Maler Neo Rauch ist ein Begriff in der Kunstszene. Stolz verkündete man den neuen Slogan „Leipzig - the better Berlin“. Dies spiegelte sich in wachsenden Bevölkerungszahlen wieder. Kreative, Produktive, Investoren - alle wollten plötzlich nach Leipzig. In den 10-er Jahren konnte „Hypezig“ seinen guten Ruf weiter verfestigen. Die Universität ist unter den Top 200 weltweit, zukunfts-



DIE WILDEN JAHRE SIND VORBEI LEIPZIG VON ALLEM REICHLICH VORHANDEN

gerichtete Konzepte werden erdacht, RB Leipzig spielt und gewinnt. Heute kann man sagen, Leipzig ist bei sich selbst angekommen. Immer noch spannend, immer noch voller Innovation, gleichzeitig jedoch irgendwie erwachsen geworden.



WACHSTUMSREGION LEIPZIG

Elster-Saale Kanal

In den Zeiten der Industrialisierung erlebte das damals noch eher dörfliche Böhmlitz-Ehrenberg einen Aufschwung als Wohnstatt für die unzähligen Arbeitskräfte, die in den aus dem Boden schießenden Fabriken, beim Bau des Elster-Saale-Kanals und in dem im Wachsen begriffenen Leipzig benötigt wurden. Ein Erlass regelte die Höhe der Gebäude auf maximal drei Stockwerke mit Dachgeschoss, wodurch der luftige Charakter des Ortes erhalten blieb. Man lebte hier gut - direkt vor den Toren der Großstadt. Mit eigenem Bahnhof und sogar Straßenbahnanschluss mit Leipzig verbunden.

Altlindenau

Elster - W

PFERDERENNBAHN SCHEIBENHOLZ

CLARA ZETKIN PARK



FLUGHAFEN



A14



PORSCHE



BÖHLITZ - EHRENBERG

AUENSEE

LEUTZSCH

RED BULL ARENA

neue Luppe

HAUPTBAHNHOF



STADTZENTRUM

Anfang der Neunzigerjahre schlossen viele der ansässigen Betriebe. Geblieben ist die gut ausgebaute Wohn- und Infrastruktur inmitten eines fast schon ländlichen Stadtteils. Hinzu kamen neue Eigenheimsiedlungen und eine große Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten, auch für die Leipziger. IKEA siedelte sich in der Nachbargemeinde Rückmarsdorf an. Erst 1999 eingemeindet, ist Böhlitz-Ehrenberg heute einer der grünsten Stadtteile Leipzigs.

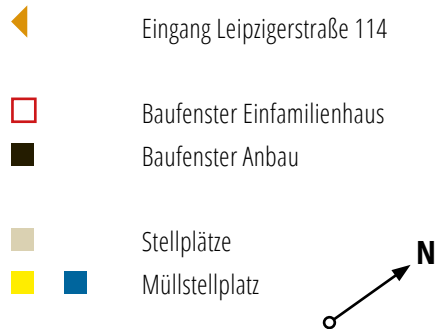
Von hier aus ist man schnell in der Leipziger Innenstadt - 25 Minuten mit der Straßenbahn ins Stadtzentrum oder noch schneller mit der S-Bahn. Gleichzeitig liegen die Naherholungsgebiete nördlich und westlich von Leipzig, mit den von kleinen Flüssen durchzogenen Auen und Wäldern, dem Schladitzer See im Norden und der Merseburger Region im Westen direkt vor der Tür. Autobahnen sowie Flughafen sind in Reichweite und verbinden mit dem Rest der Welt. Die mittlerweile größten Arbeitgeber der Region - DHL, Amazon, Messe und schließlich auch das Industriegebiet Leuna sind gut erreichbar.

LEIPZIG  LEIPZIGER STRASSE 114

Böhlitz-Ehrenberg liegt reichlich nah zu den größten Arbeitgebern der Stadt. Mit einer äußerst guten Verkehrsanbindung an die A9, die A14, die B6 und den Flughafen Leipzig/Halle. Dabei liegt es im Grunde mitten im Grünen.

Umgeben von Auenwäldern ziehen die Neue und die Alte Luppe sowie der Elster-Saale-Kanal durch die umgebende Landschaft. Vor Ort findet sich alles, was man zum Leben benötigt.





Der Trubel der Leipziger Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als einer halben Stunde erreichbar.

Die Einwohnerzahl Leipzigs wächst beständig, in dem Zuge wird Wohnen in den äußeren Stadtteilen immer attraktiver. Der innere Westen von Leipzig wurde als hippestes Kreativ-Viertel beliebt, doch dessen Einwohner werden erwachsen. Wollen mehr Platz, mehr Grün, mehr Ruhe. Was liegt da näher als Alt-West, mit gewachsenen Strukturen, einer historischen Bebauung und jede Menge Natur vor der Haustür.

Das Mehrfamilienhaus in der Leipziger Straße 114 im Stadtteil Böhmlitz-Ehrenberg besteht aus 7 Einheiten. Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss wurden zu einer großen Wohnung zusammengesetzt. Die Gebäudefront zeigt nach Süden. Hier sind die gebäudetypischen, großen Fenster symmetrisch angeordnet, wodurch die Wohnungen tagsüber angenehm von Licht durchflutet werden.

Der Hauseingang befindet sich im Norden, an der Rückseite des Objekts. Hier werden neugebaute Balkone angebracht. Von diesen schaut man ins Grüne, auf ein im Bau befindliches Einfamilienhaus. Neben an entsteht ein Neubau mit Wohnungen. Beste Nachbarschaft garantiert!

Objekt	Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	7
Wohnungsgrößen	von 45 m ² bis 110 m ²
Gesamtwohnfläche	449,48 m ²
Stellplätze	6 Stück
Baujahr / Sanierung	ca. 1914 / 1997
Instandhaltung	regelmäßig
Heizungsart	Gas-Etagen Heizung
Energieausweis vom	24.05.2017
Kaufpreis	1.348.000,- €
Jahres-Netto-Kaltmiete inkl Stellplätze	34.719,- €
Status	vollvermietet

LEIPZIG  LEIPZIGER STRASSE 114

Die Leipziger Straße zweigt von der belebten Georg-Schwarz-Straße ab und verläuft mitten durch das Zentrum von Böhlitz-Ehrenberg. Hier sind Sportplatz, Schule und Kinderspielfeld genauso wie Supermarkt, Ärzte und die

Straßenbahn nur kurze Fußwege entfernt. Gaststätten, Freizeitanlagen und das viele Grün der Umgebung laden zum Verweilen und Erholen ein. Besser geht Infrastruktur nicht. Alles da für eine gute Vermietbarkeit!



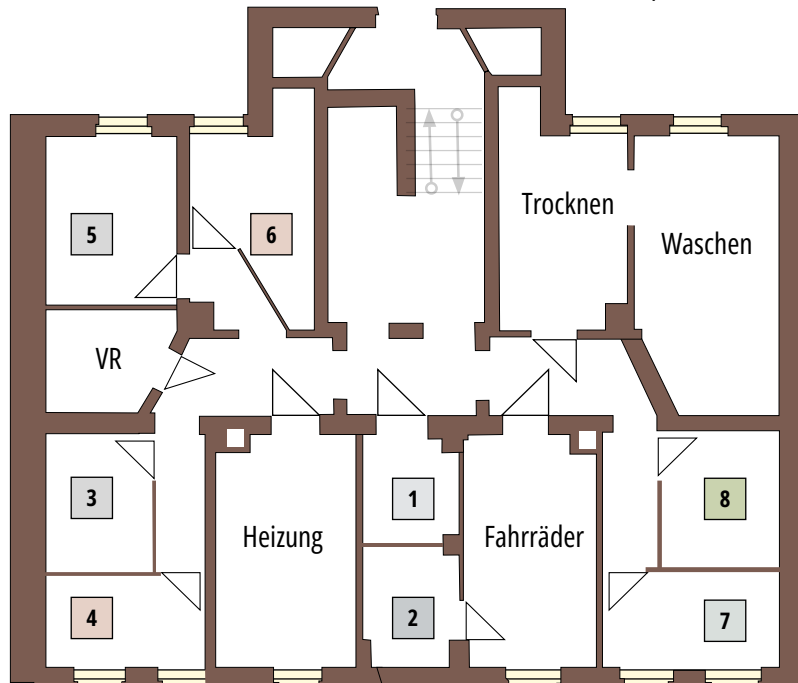


LEIPZIG LEIPZIGER STRASSE 114

Fährt man auf der Rückmarsdorfer Straße von Leipzig nach Böhlitz-Ehrenberg hinein, so fällt der gläserne Park-Tower eines namhaften Autohauses ins Auge. Dessen kleiner Bruder entsteht auf der anderen Gebäudeseite als ebenso elegante wie platzsparende Parkmöglichkeit für die Anwohner.



Das im Jahr 1914 errichtete Mehrfamilienhaus wurde 1997 umfassend saniert und seitdem regelmäßig instand gehalten. Die 6 Wohneinheiten bestehen aus 2 oder 3 Zimmer Wohnungen in praktischen Größen. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein separater Abstellraum im Treppenhäus.



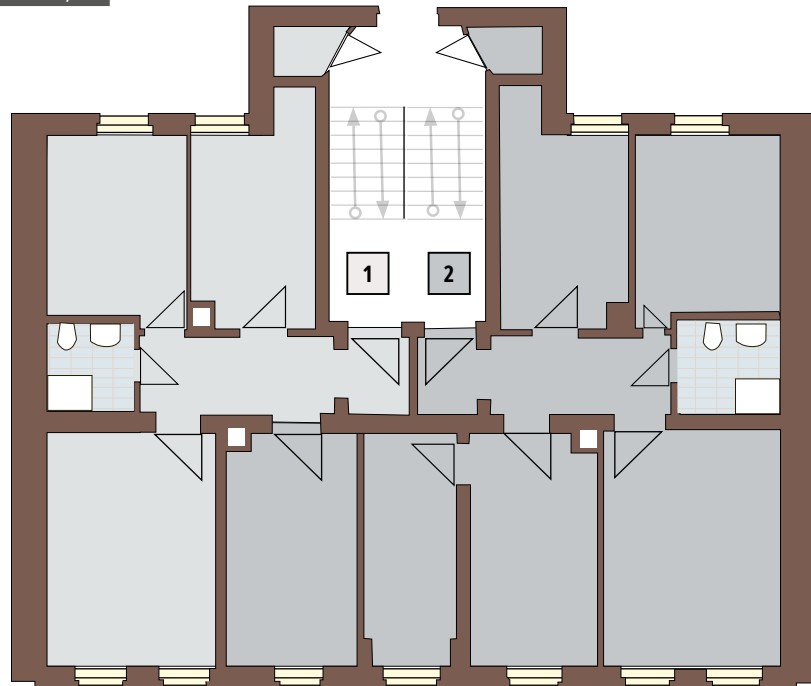
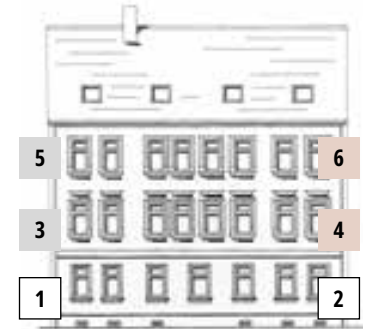
Die untere Etage besteht aus Geschäftsräumen, die eine logopädische Praxis beherbergen.

Alle Einheiten sind bereits seit längerer Zeit zu gleichbleibenden Konditionen vermietet.

GRUNDRISSSE IM ERDGESCHOSS

1 2 Wohnung LLS EG 110,55 m²

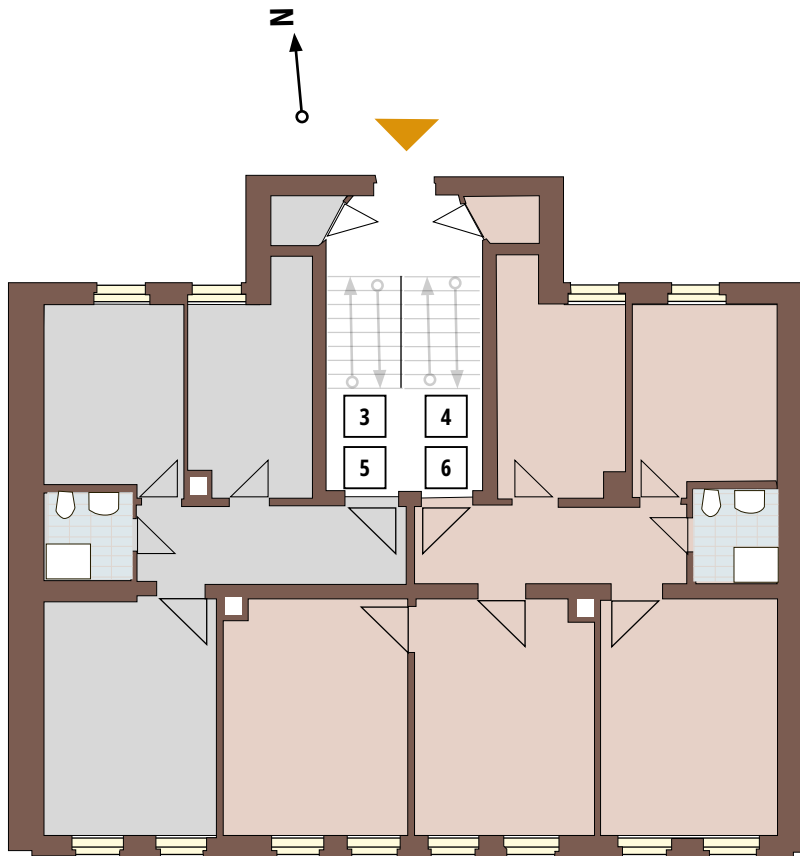
Kaufpreis W1	364.815,- €
mtl Kaltmiete	700,- €



Das Erdgeschoss wurde zu einer Einheit zusammengefasst und besteht aus Geschäftsräumen, die eine logopädische Praxis beherbergen.

Diese Einheit ist seit längerer Zeit zu gleichbleibenden Konditionen vermietet.

GRUNDRISS IM 1. / 2. Obergeschoss



3 Wohnung LLS 3 79,02 m²

Kaufpreis W3	260.766,- €
mtl Kaltmiete	470,- €

4 Wohnung LLS 4 - 45,81 m²

Kaufpreis W4	151.173,- €
mtl Kaltmiete	276,- €

5 Wohnung LLS 5 - 62,43 m²

Kaufpreis W5	206.019,- €
mtl Kaltmiete	374,- €

6 Wohnung LLS 6 - 61,02 m²

Kaufpreis W6	201.366,- €
mtl Kaltmiete	379,66 €

GRUNDRISSSE IM DACHGESCHOSS

7

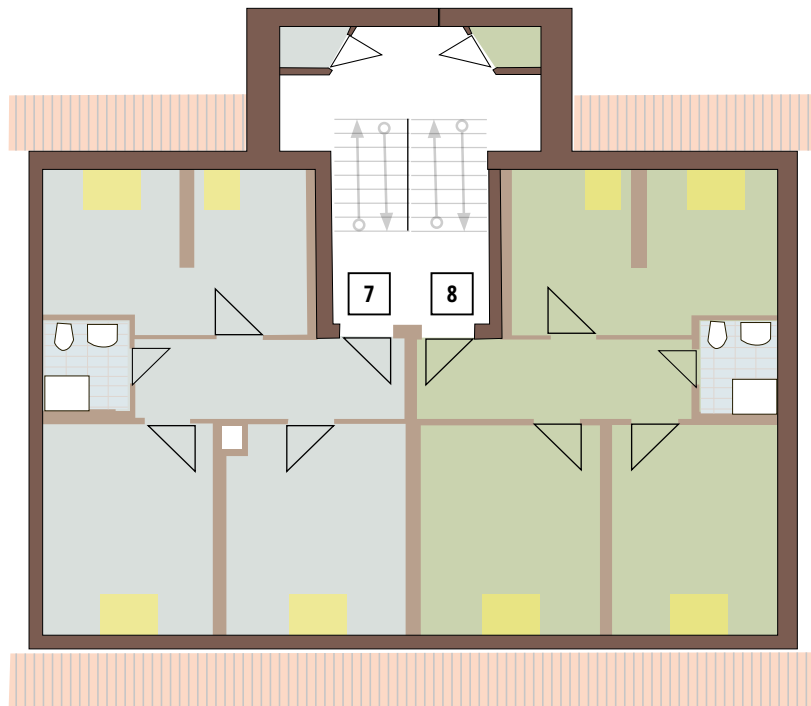
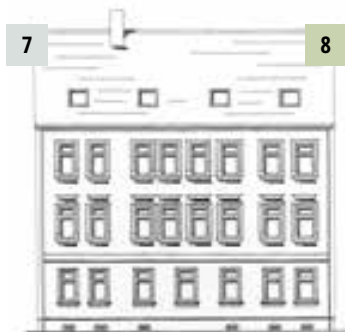
Wohnung LLS 7 45,62 m²

Kaufpreis W7	150.546,- €
mtl Kaltmiete	279,10 €

8

Wohnung LLS 8 - 45,03 m²

Kaufpreis W8	148.599,- €
mtl Kaltmiete	264,50 €







VORSCHAU EINFAMILIENHAUS

Das modern designte Einfamilienhaus überzeugt mit Komfort und großzügig konzipierten Räumen. Der nach Süden gerichtete Eingangsbereich bietet eine private Garage sowie ein automatisches Eingangstor. Die Terrasse ist durch ihre Ausrichtung nach Westen selbst am Abend angenehm sonnig. Der offene Kochbereich verfügt über eine Kochinsel mit Sitzbank, die in den weiterführenden Wohnbereich mündet. Große Schlafzimmer und edle Badezimmer laden zu entspannten Stunden ein. Die Galerie verfügt über ausreichend Platz um ein Büro einzurichten.



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost



Lageplan LEIPZIGER ALLERLEI

NEUBAU EINFAMILIENHAUS
NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS
BESTAND MEHRFAMILIENHAUS

Der Lageplan gibt Ihnen eine Orientierung über die Anordnung der einzelnen Objekte auf den Grundstücken. Das Einfamilienhaus befindet sich hinter dem bestehenden Mehrfamilienhaus auf der linken und dem geplanten Neubau auf der rechten Seite. Das Mehrfamilienhaus sowie der Neubau liegen direkt an der Leipziger Straße, wodurch entstehender Verkehrslärm weitgehend vom Einfamilienhaus abgeschirmt wird. Zwischen den beiden vorderen Gebäude entsteht eine Einfahrt, die direkt zur Nachbarbebauung führt.

PROSPEKTVORBEHALT

Alle Angaben beruhen auf den Vorlagen der Verkäufer / Bauträger. Die abgebildeten Bilder und Musterbilder, Grundrisszeichnungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sämtliche Abbildungen sind rein beispielhaft. Diese stellen lediglich eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt kann nicht übernommen werden.

Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, insoweit nicht gesondert daraufhingewiesen wurde.

Änderungen in Planung und Ausführung bei Neubauten / Umbauten / Sanierungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für den Kauf sind der Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung in der Anlage zur Teilungserklärung.

Alle Angaben zur Wohnfläche gem. Wohnflächenberechnung. Balkone, Terrassen sind der Aufstellung der jeweiligen Wohneinheit zu entnehmen. Maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.



Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordian Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100

An aerial photograph of a city and its surrounding rural landscape. A prominent blue river winds through the scene, starting from the top left and flowing towards the bottom right. The city is densely packed with buildings, while the surrounding areas consist of large green and brown agricultural fields. In the top left corner, there is a large industrial or utility structure with a complex metal framework.

IMS

Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordan Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100