

DIE GRÜNE NEUN

FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE 9 IN SCHKEUDITZ



[Sächsisches
Wohnwerk]

DIE GRÜNE NEUN

WOHNLICH, FAMILIÄR, INDIVIDUELL

Wer es bunt liebt, macht jetzt Augen: In der Friedrich-Engels-Straße 9, in Laufweite zum Stadtzentrum, zu Kitas, Schulen, Parks und einem großen Spielplatz, entsteht ein neues Haus, passend für das Leben in allen Farben: Mit zwei bis sechs Zimmern bieten unsere Wohnungen Raum für junge und ältere Paare, für kinderreiche und für kleine Familien samt Hund.

Klug durchdachte Grundrisse, geräumige Wohnküchen und großzügige Südbalkone mit Blick auf den Innenhof laden zum Wohlfühlen ein. Praktisch für alle mit Bewegungsdrang: Direkt neben dem Hauseingang bietet ein Abstellraum Platz für Kinderwagen, Fahrräder und Anhänger. Der Aufzug hilft, den Familieneinkauf bis ins Dachgeschoss zu transportieren.

AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Unterwegs sein macht Spaß, doch zu Hause ist es am schönsten: Der grüne Innenhof bietet der ganzen Hausgemeinschaft Platz für Kaffeekränzchen, Grillabende, Federballturniere und Versteckspiele. Hier lässt es sich jederzeit leben! Ideal für den zweisamen Alltag, und das bis ins hohe Alter, sind unsere Wohnungen mit zwei oder zweieinhalb Zimmern.



Wohlfühl-Atmosphäre im grünen Innenhof

GESCHICHTE UND ZUKUNFT

Mit der Grünen Neun schließen wir eine Baulücke, die die historischen Ereignisse vor mehr als 100 Jahren gelassen haben: Der Erste Weltkrieg verhinderte die komplette Bebauung der ruhigen, verkehrsarmen Gründerzeitstraße mitten in Schkeuditz. Äußerlich fügt sich die Grüne Neun ins Stadtbild ein, aber sie hat es in sich.

Für Eigennutzer und Mieter bietet die Grüne Neun alles: Wohn-Komfort für verschiedene Lebenssituationen auf jeder Etage, Erholung und Gemeinschaft im Garten, Natur und urbane Möglichkeiten direkt vor der Tür.

DA BLÜHT UNS WAS!

Charmant anzusehen für Bewohner und Passanten, präsentiert sich die Hausfassade - wie sollte es anders sein - in Grün: Die Brüstungsgeländer der bodentiefen Fenster, Balkone und Dachterrassen laden dazu ein, von den Bewohnern mit Pflanzkü-

beln bestückt zu werden. Die Grüne Neun bringt die Natur ans Haus. Damit werten die Bewohner das Bauwerk ökologisch auf und verschönern zugleich das Stadtbild.







QUALITÄTEN

- **Zentrumsnahes Neubau-Mehrfamilienhaus** für Eigennutzer und Anleger in der Friedrich-Engels-Straße 9, Schkeuditz
- **4 Familienwohnungen mit 4 Zimmern** und einer Größe von 98 bis 110 Quadratmetern, im Erdgeschoss mit eigenem Garten
- **3 Wohnungen für Paare** mit 2 und 2,5 Zimmern und einer Größe von 60 bis 65 Quadratmetern
- **2 Maisonette-Wohnungen mit Dachterrassen** mit 4 und 6 Zimmern und einer Größe von 105 und 139 Quadratmetern
- Sämtliche Wohnungen sind ausgestattet mit großem Südbalkon bzw. Dachterrassen zum Innenhof, **Fußbodenheizung und Eichenholzparkett**.
- **Sicht- und Sonnenschutz:** Alle Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss und in den Obergeschossen an der Südfassade haben Rollläden.
- **Erhöhter Einbruchschutz:** Die Haustür, die Wohnungseingangstür und die Fenster im Erdgeschoss sind gemäß K-EINBRUCH-Initiative der Polizei ausgestattet
- **Internet und Fernsehen:** Es stehen zwei Breitbandanschlüsse mit bis zu 400 Mbit/s zur freien Wahl.
- Alle Wohnungen sind mit dem **Aufzug** erreichbar, verschiedene davon **barrierefrei** nach DIN 18040-2 und mit **bodengleichen Duschen** ausgestattet.
- **Gemeinschaftlicher Abstellraum** für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren im Erdgeschoss inkl. Lademöglichkeit für E-Bikes



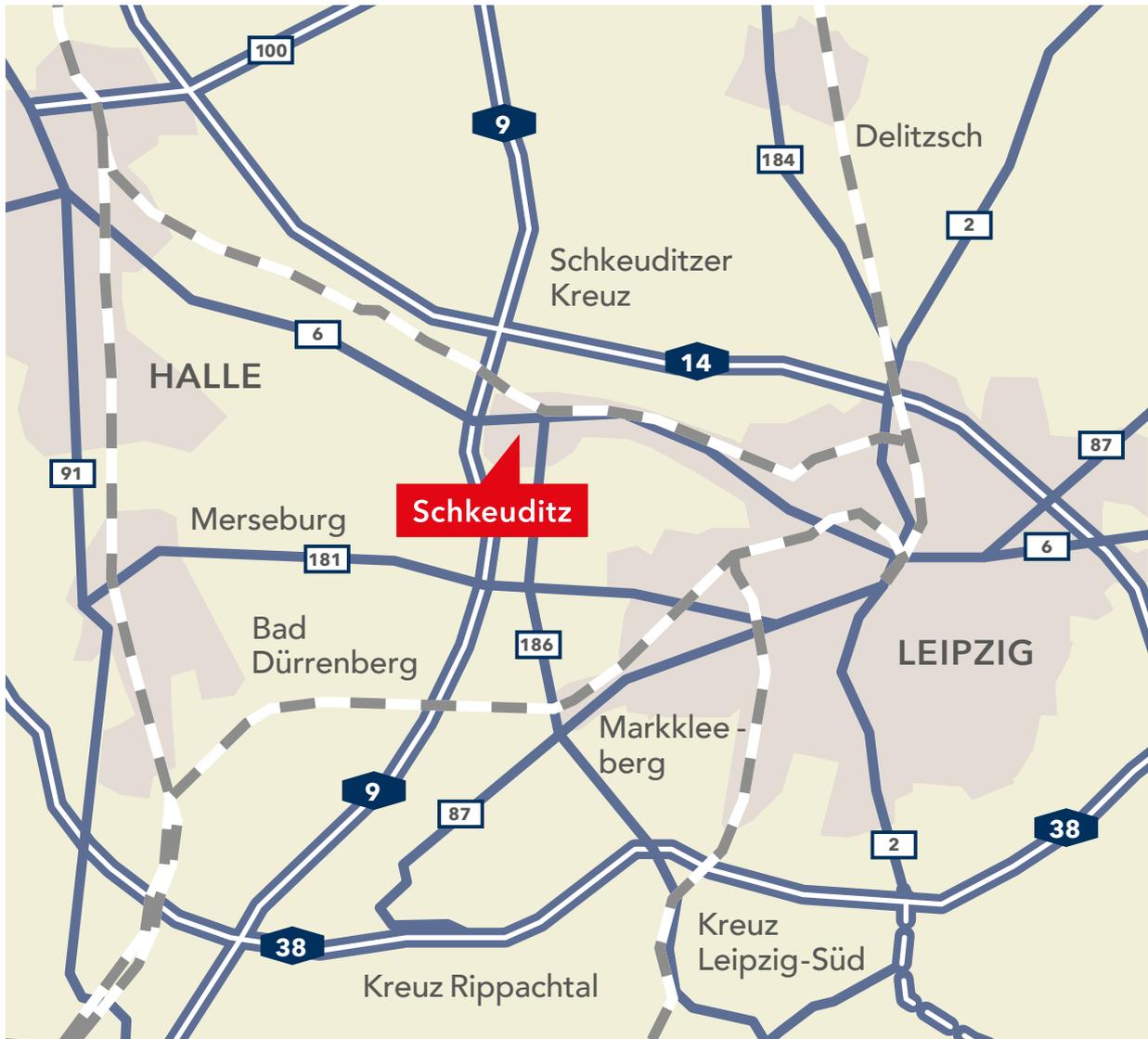
ANGEBOT

Art des Objektes	Wohnimmobilie zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung nach Teilung in Wohnungseigentum	Verwaltungskosten	WEG-Verwaltung: anfänglich 33,00 €/Monat/WE inkl. MwSt Sondereigentumsverwaltung: anfänglich 22,00 €/Monat/WE inkl. MwSt
Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienhauses Friedrich-Engels-Str. 9 04435 Schkeuditz	nicht umlagefähige Betriebskosten	gemäß Erstwirtschaftsplan
Verkäufer	Sächsisches Wohnwerk GmbH Reudnitzer Straße 1 04103 Leipzig	Instandhaltungsrücklage	anfänglich 0,30 €/Monat/m ² Wohnfläche inkl. MwSt
Grundstücksgröße	464 m ²	Abschreibung	für Kapitalanleger: 5% degressive Abschreibung auf die Gebäudesubstanz (mind. 90% des Kaufpreises) nach § 7 Abs. 5a EStG. Kaufpreisaufteilung vorbehaltlich der Anerkennung durch die zuständige Finanzbehörde
Anzahl der Wohnungen	9	für Eigennutzer:	keine
Größe der Wohnungen	ca. 60 m ² bis 139 m ²		
Erwerbsnebenkosten	5,5% Grunderwerbssteuer ca. 2% Notargebühren und Gerichtskosten		
Finanzierungskosten	Bereitstellungszinsen, bedarfswise Zinsen, Gebühren		



Am Schladitzer See

DIE STADT SCHKEUDITZ



Schkeuditz: Zentrale Lage und perfekte Verkehrsanbindung

SICHERHEIT UND DYNAMIK IM ZENTRUM EINER METROPOLREGION

Schkeuditz grenzt direkt an Leipzig, die lebendige und rasant wachsende Großstadt mit fast 630.000 Einwohnern. Zwischen Leipzig und Halle gelegen, befindet sich Schkeuditz im Zentrum der dynamischen Metropolregion Mitteldeutschland, die Heimat ist für 1,2 Mio. Menschen und geballte Wirtschaftskraft anzieht: Der Standort ist geprägt von den Schwerpunktbereichen Automobil- und Zulieferindustrie, IT- und Umwelttechnik, Gesundheits-

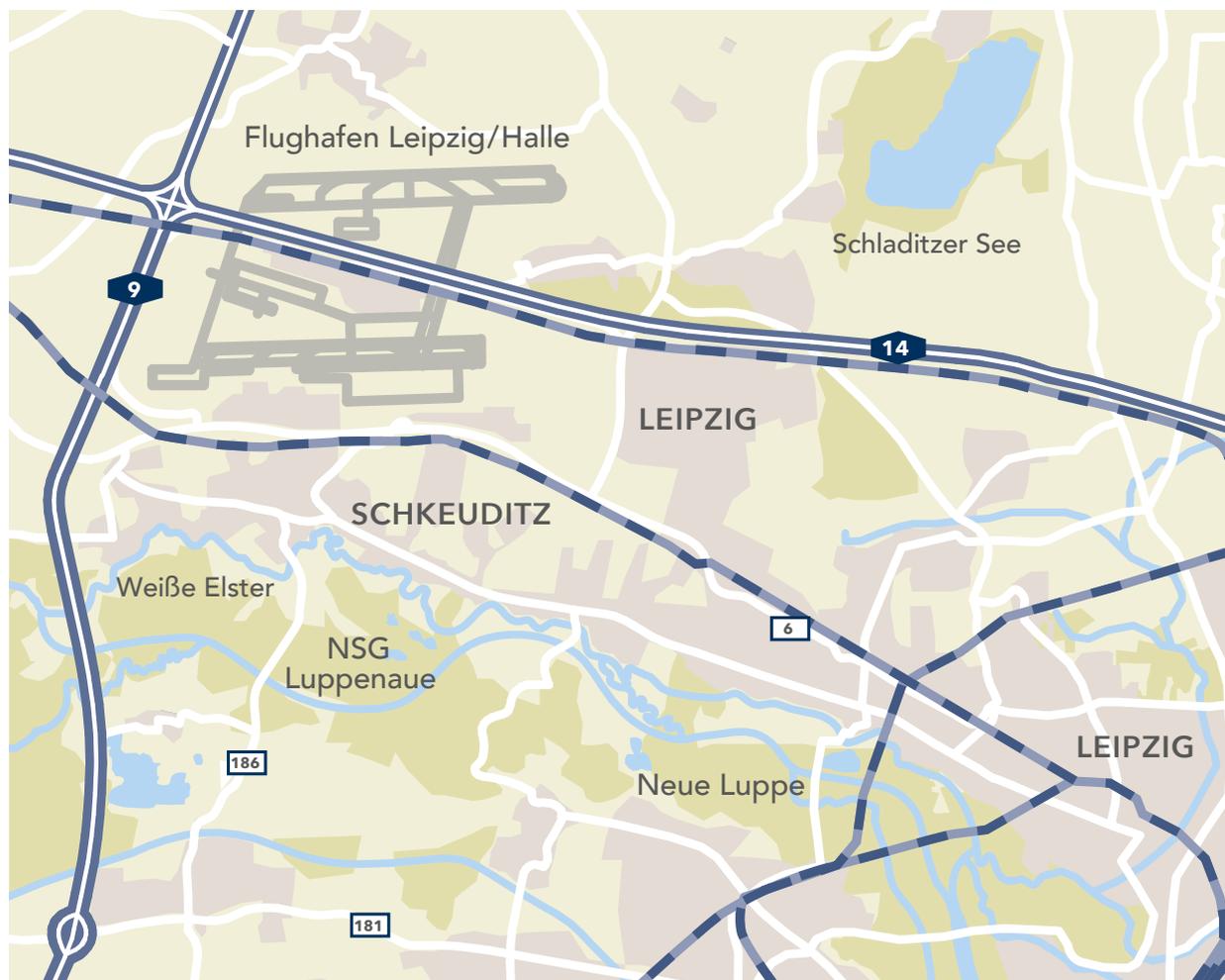


Eisdielen am Rathausplatz

wesen, Biotechnologie, Bildung und Forschung. Vom Leipzig/Halle Airport können Reisende in deutsche wie europäische Metropolen fliegen, aber auch zu vielen beliebten Ferienorten auf der ganzen Welt. Als Hauptdrehkreuz der DHL ist der Leipzig/Halle-Airport außerdem einer der größten Frachtflughäfen Europas. Dementsprechend stehen den knapp 19.000 Schkeuditzern rund 21.500 interessante und sichere Arbeitsplätze zur Verfügung; und es werden mehr: Kürzlich hat der Stadtrat beschlossen, den Gewerbesteuersatz erheblich auf den niedrigsten Stand in ganz Sachsen zu senken. Dies wird weitere Unternehmensansiedlungen und damit Arbeitsplätze bringen. So wundert es nicht, wenn in Schkeuditz die Einwohnerzahl und damit die Nachfrage nach Wohnraum beständig wächst. Weiterhin wird auch der Grundsteuersatz erheblich reduziert, sodass dieser Teil der Wohnnebenkosten sinkt.



Depot der Straßenbahn nach Leipzig





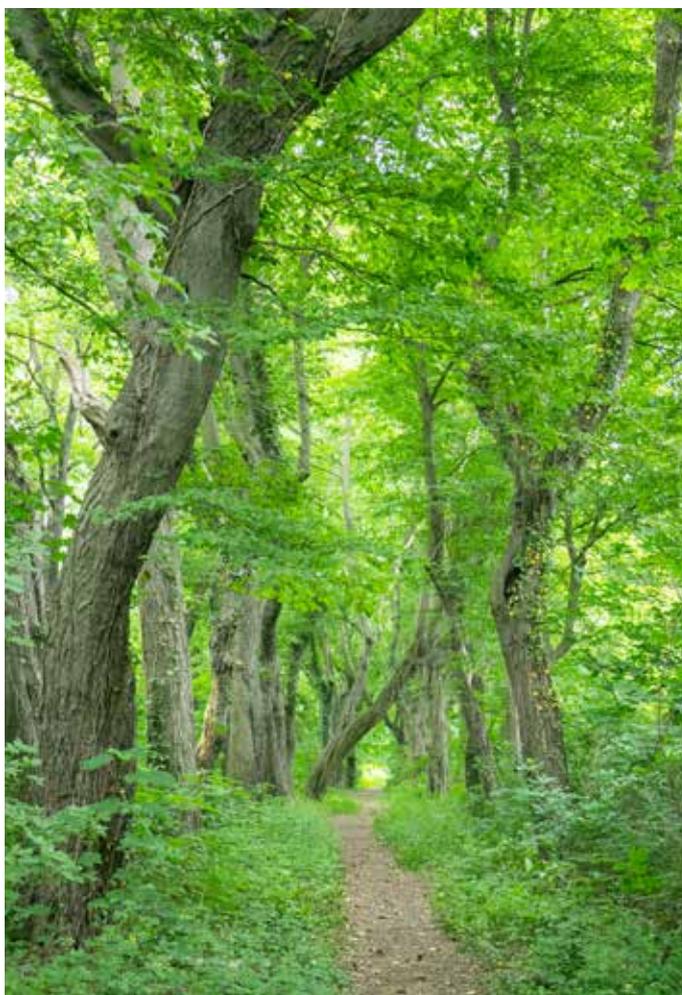
Blick auf die Schkeuditzer Innenstadt mit Rathaus und Einkaufszentrum

ALLES DIREKT VOR DER TÜR: URBANES LEBEN UND GROSSARTIGE NATUR

Im Mittelalter entstanden und im Süden durch die Elsteraue begrenzt, hat sich Schkeuditz während der Gründerzeit Richtung Norden zum Bahnhof hin erweitert. Die Friedrich-Ebert- und die Bahnhofstraße mit ihrer zeittypischen Bebauung, Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften sind die Hauptachsen des städtischen Lebens. Das historische Zentrum prägen der Rathausplatz und der Markt.

Innerhalb der Stadt sind alle Einrichtungen und Angebote fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen; ein Spaziergang vom Bahnhof zum Markt dauert maximal 15 Minuten, es sei denn, man verweilt unterwegs vor den Schaufenstern.

Zu einer Pause im Grünen laden zwei gepflegte Parkanlagen ein sowie die Anhöhe zum Aussichtspunkt Schkeuditz. Direkt am südlichen Stadtrand schließt sich die Auenlandschaft der Weißen Elster und der Luppe mit vielen Waldwegen an.



Wanderweg durch den Auenwald

Die Naturfreunde Deutschlands haben sie zur Flusslandschaft des Jahres 2020/21 gewählt. Ein schönes Detail: Die Störche fühlen sich hier ebenfalls wohl; drei Paare verbringen den Sommer regelmäßig in Schkeuditz.

Auf der nördlichen Seite der Stadt befindet sich der Schladitzer See, ein beliebtes Ausflugsziel mit Badestränden, Cafés und weiteren Freizeitangeboten. Ist die Badehose eingepackt, dauert die Radtour bis zum Schladitzer See keine 30 Minuten.

Wer es sportlich mag, ist in der doppelten Zeit mit dem Rad durch die Auen-Landschaft bis ins Leipziger Zentrum gefahren. Bequemer und schneller erreichbar ist Leipzig natürlich per Straßenbahn, S-Bahn oder mit dem Auto.



Rathausplatz



Stadtpark



Kunst- und Kulturzentrum Art Kapella

FÜR ALT UND JUNG: MEDIZINISCHE VERSORGUNG, FREIZEIT, BILDUNG

Schkeuditz ist lebenswert für alle Generationen: Mehrere Kitas, Grund- und Oberschulen, ein berufliches Schulzentrum sowie ein Gymnasium gehören zur ungewöhnlich vielseitigen Bildungslandschaft der Stadt. Ein Krankenhaus der Regelversorgung, aber auch zahlreiche niedergelassene Fachärzte garantieren eine hervorragende medizinische Betreuung. Hinzu kommen verschiedene soziale Einrichtungen

wie Alten- und Tagespflegeheime, ambulante Pflegedienste und entsprechende Beratungsstellen.

Bunt ist auch das städtische Vereinsleben: In mehr als 120 Vereinen gehen die Schkeuditzer ihren Interessen nach. Neben dem Sport kann sich die Kunst- und Kulturszene sehen lassen: Die „Art Kapella“ wartet mit Auftritten junger Musiker, Poeten und Schauspieler ebenso auf wie mit wechselnden Ausstellungen von Werken aus Fotografie, Malerei, Skulptur und Installation. Der Verein „Villa Musenkuss“, der Musik und dem Theater verschrieben, hat sich besonders bei der musikalischen Früherziehung über die Stadtgrenzen hinaus einen Namen gemacht.



Bürgeramt

BESTE ZUKUNFTSAUSSICHTEN: DER IMMOBILIENMARKT IN SCHKEUDITZ

In den vergangenen fünfzehn Jahren ist Leipzig um mehr als 100.000 Einwohner gewachsen, zugleich entwickelt sich deren Einkommenssituation positiv. Dieser Trend ist nun auch in den Nachbarstädten wie Schkeuditz angekommen. Damit steigt zunehmend der Bedarf an zeitgemäß ausgestatteten familien- und altersgerechten Wohnungen zu günstigen Preisen, verbunden mit guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen.



Sächsisches Krankenhaus Altscherbitz

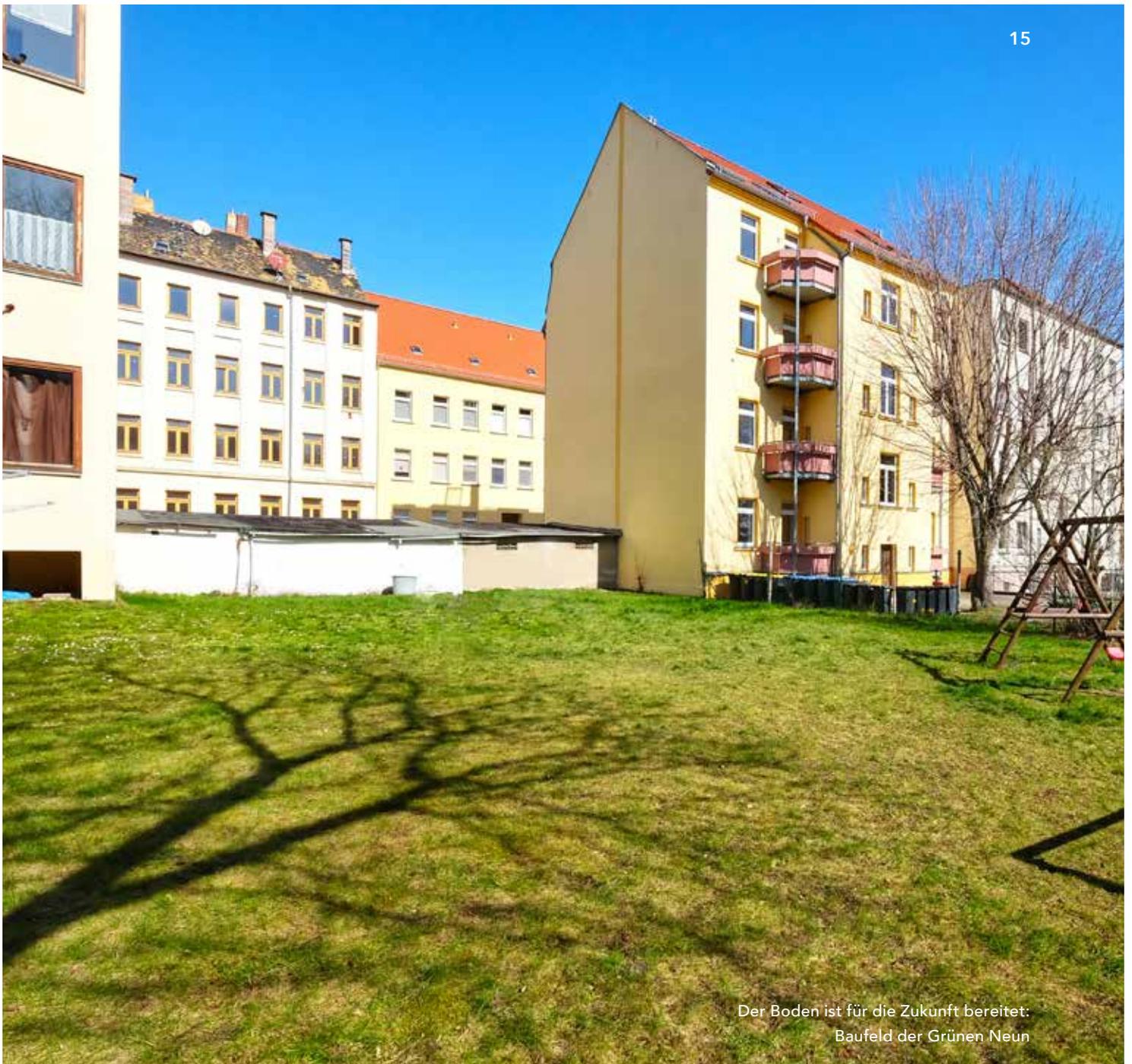


Evangelische Kirche
im Stadtzentrum



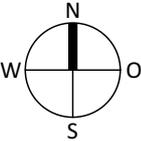
Gymnasium Schkeuditz

Der Leipziger Wohneigentumsmarkt hat derzeit die dritthöchste Preisdynamik deutschlandweit und trotz intensiver Bautätigkeit kann der zusätzliche Bedarf an Wohnraum kaum gedeckt werden. Zwei Entwicklungen, von denen Schkeuditz schon heute, in Zukunft aber noch stärker profitiert: Die mittleren Mieten neu gebauter Geschosswohnungen liegen hier mit 12 Euro pro Quadratmeter etwa 20 Prozent unter denen des Leipziger Marktes. Damit wird Schkeuditz für Leipziger und Zuziehende attraktiv, die die Vorzüge des Neubaus schätzen, aber kostensensibel gern den Schritt über die Stadtgrenze gehen; und da es in Schkeuditz mehr Arbeitsplätze als Einwohner gibt, besteht für Zuzüge noch ein weiterer guter Grund. **Schkeuditz wächst.**



Der Boden ist für die Zukunft bereit:
Baufeld der Grünen Neun

ANSICHTEN UND GRUNDRISSSE



LAGEPLAN



0m 1 2 3 4 5

ANSICHT STRASSE

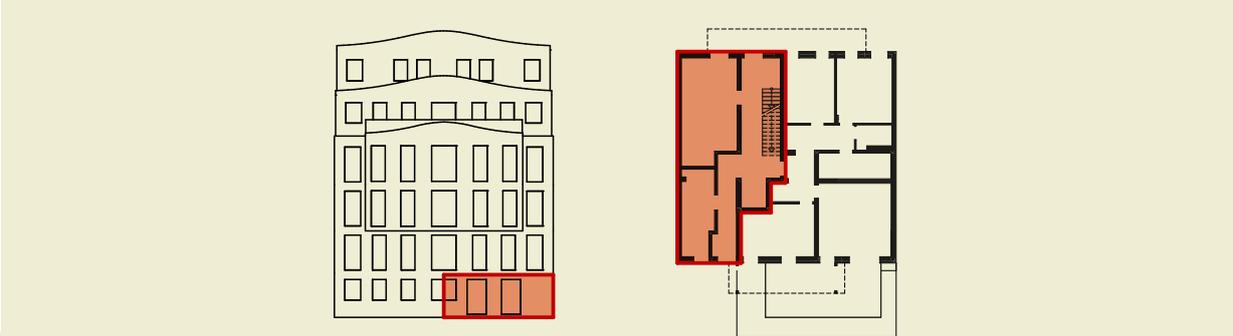
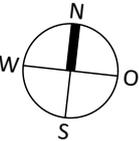
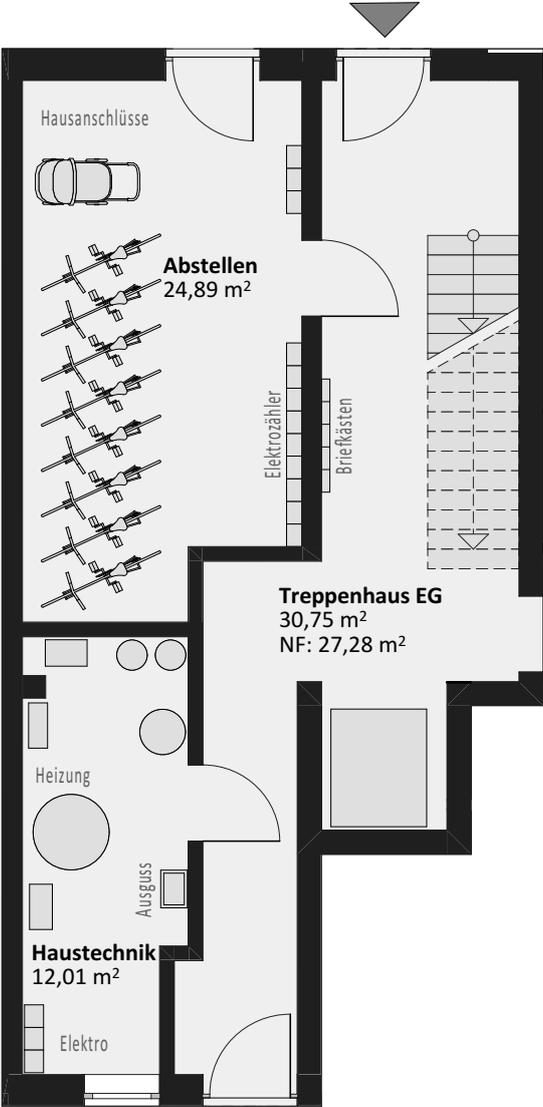


0m 1 2 3 4 5

ANSICHT HOF

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

ERDGESCHOSS



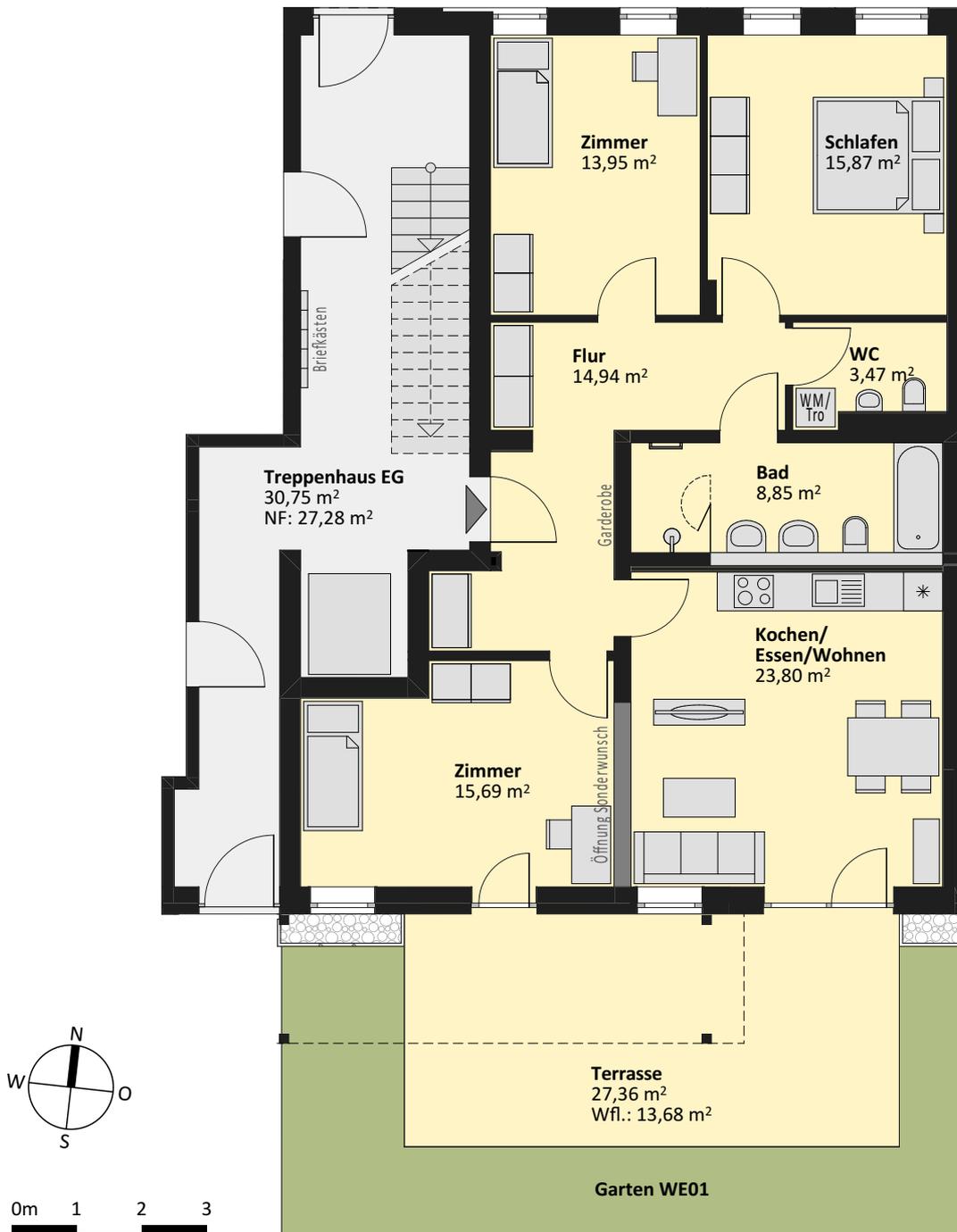
WOHNUNG 01

ERDGESCHOSS LINKS

4 ZIMMER, TERRASSE, GARTEN

110,25 m²

schwollenfrei

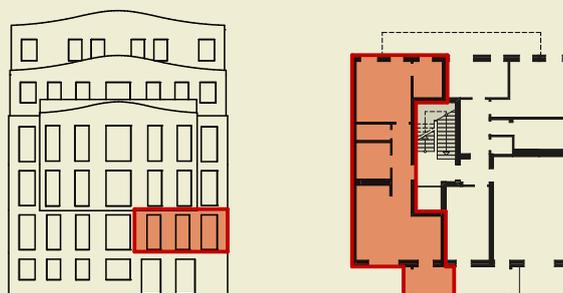
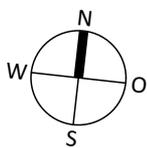
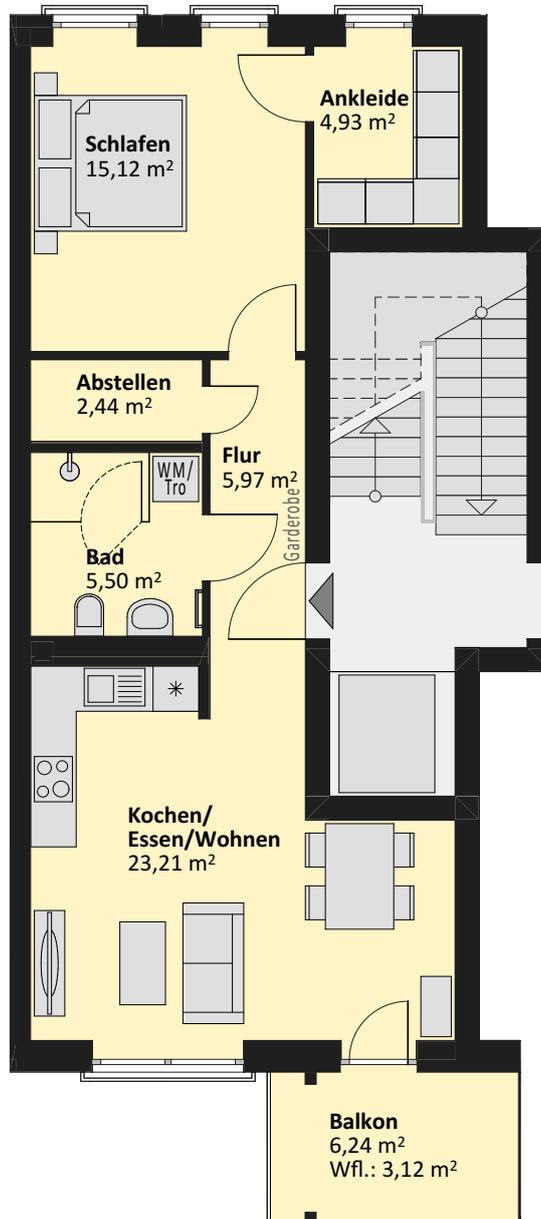


WOHNUNG 02

2 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS RECHTS

60,29 m²

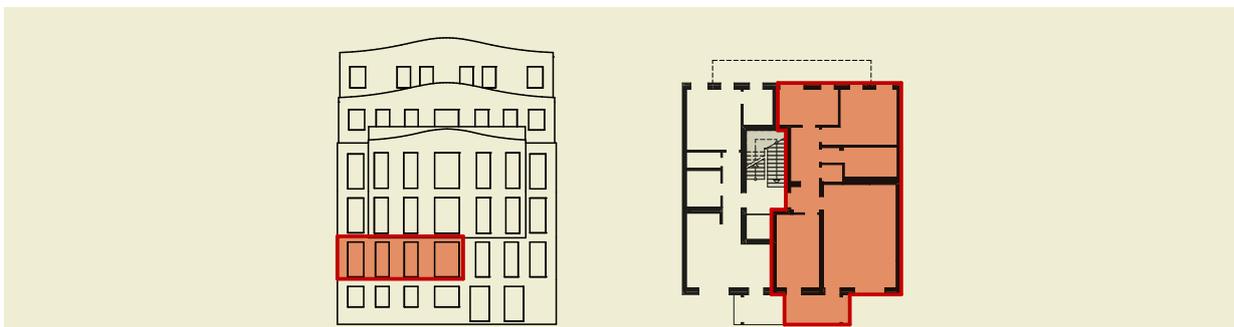
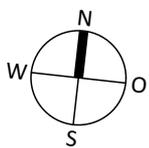
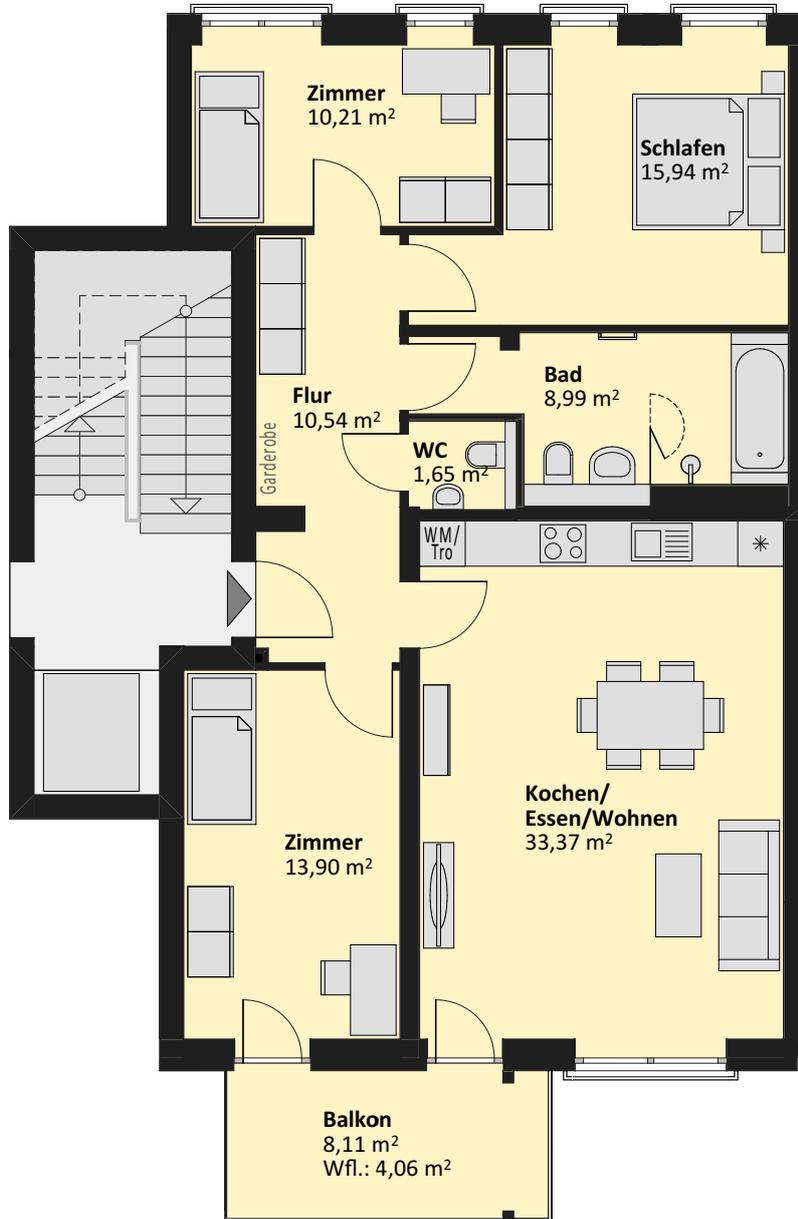


WOHNUNG 03

4 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS LINKS

98,66 m²

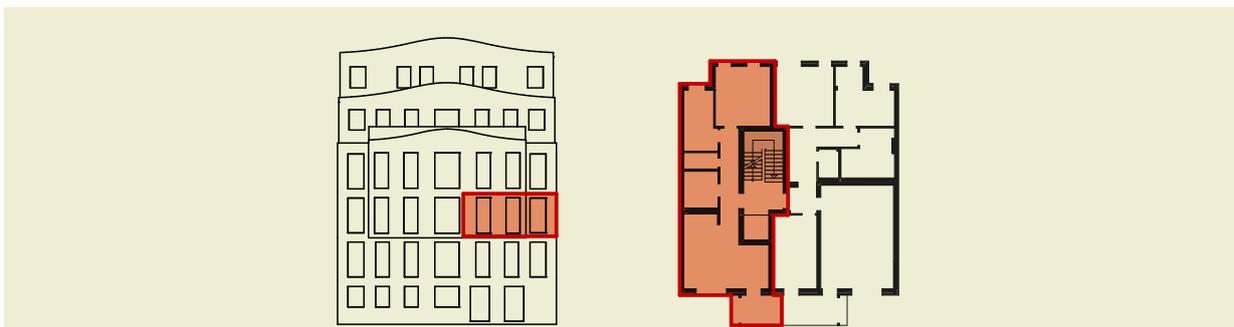
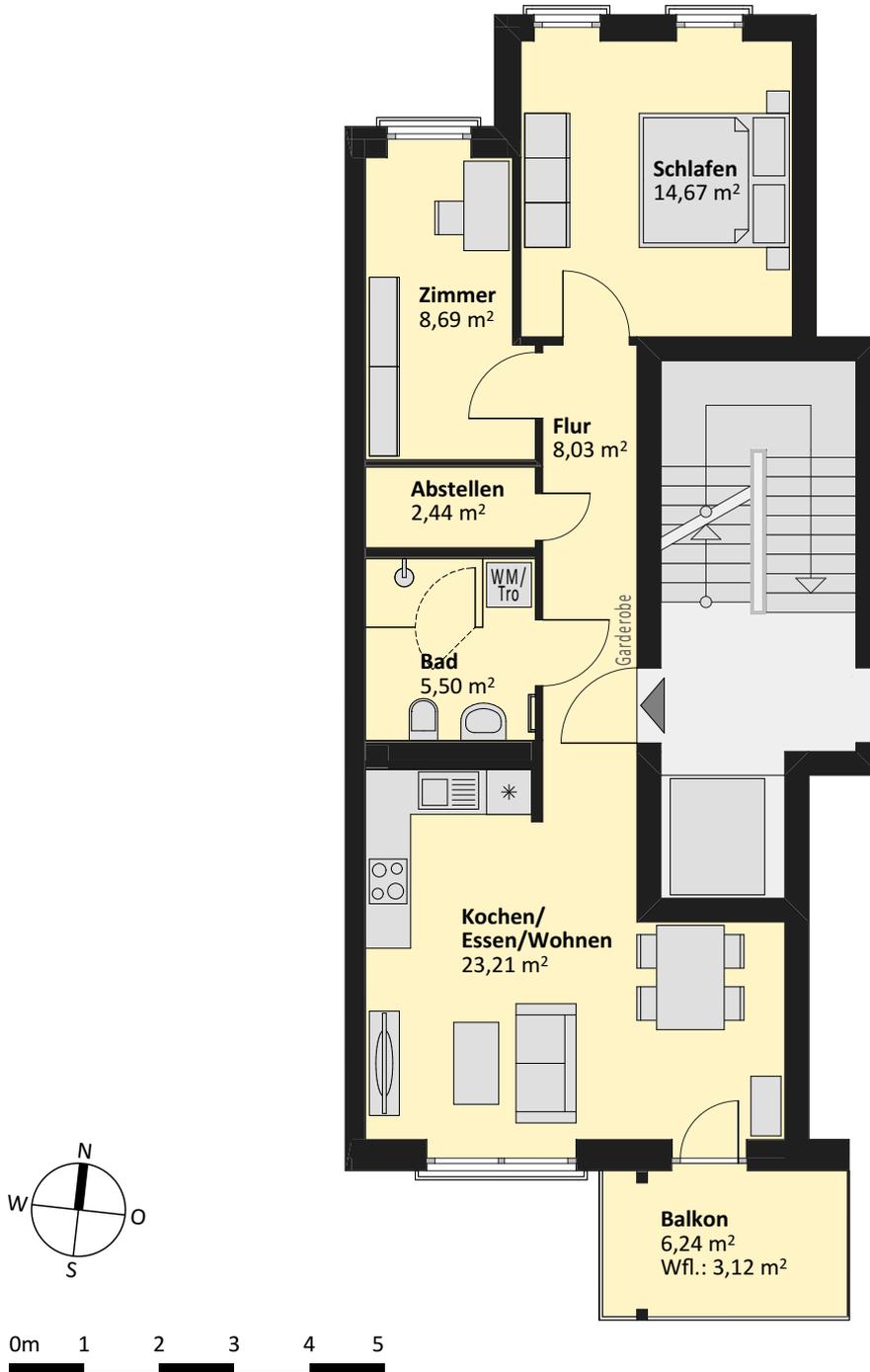


WOHNUNG 04

2,5 ZIMMER, BALKON

2. OBERGESCHOSS RECHTS

65,66 m²



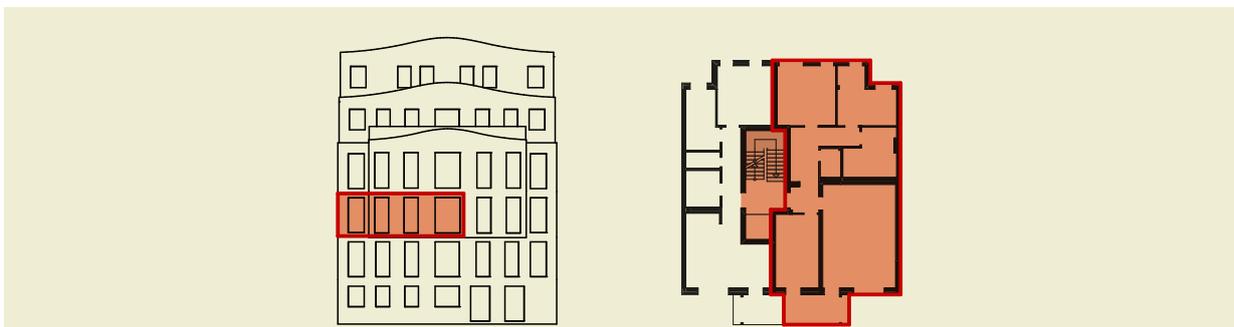
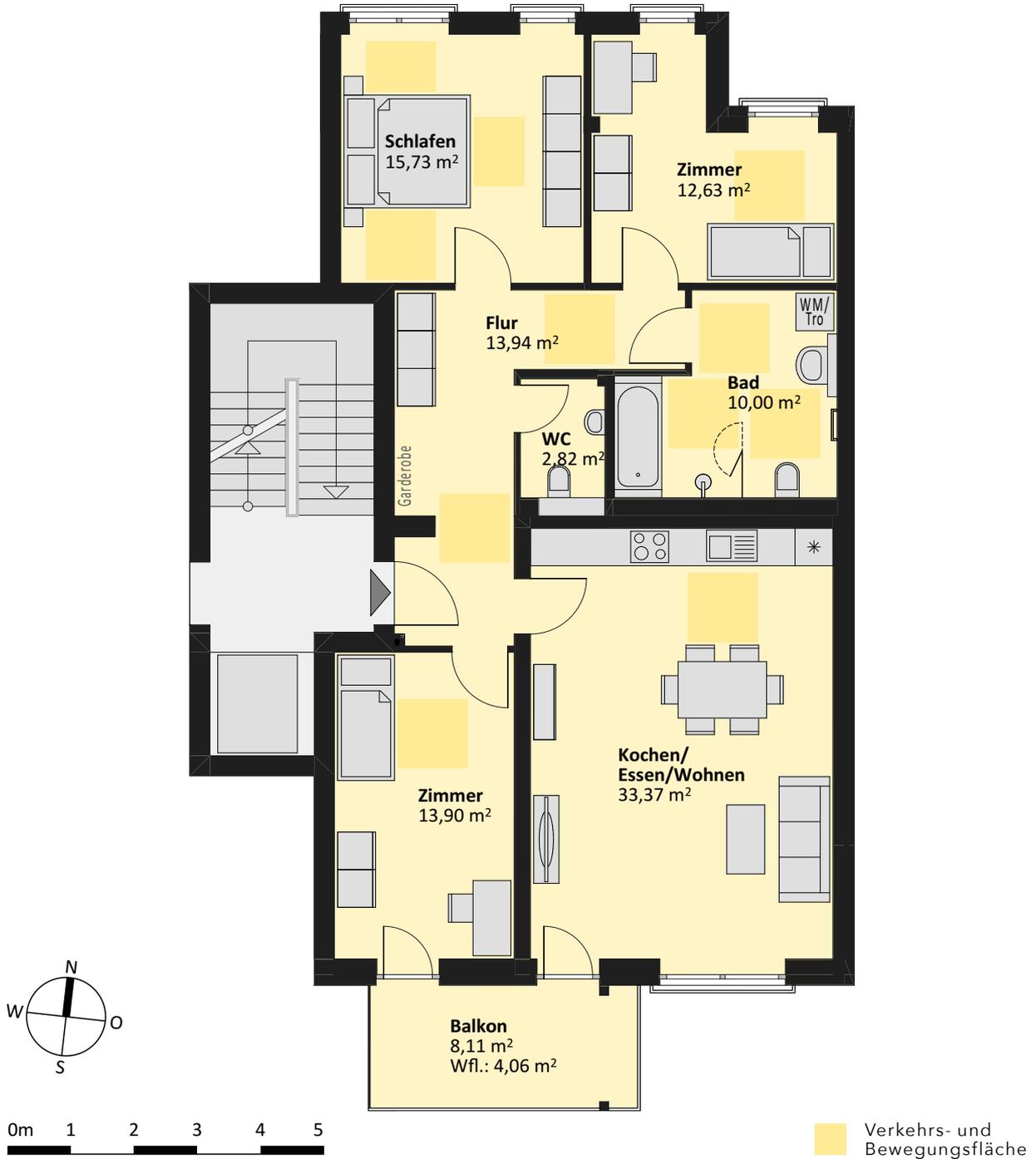
WOHNUNG 05

2. OBERGESCHOSS LINKS

4 ZIMMER, BALKON

106,45 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2

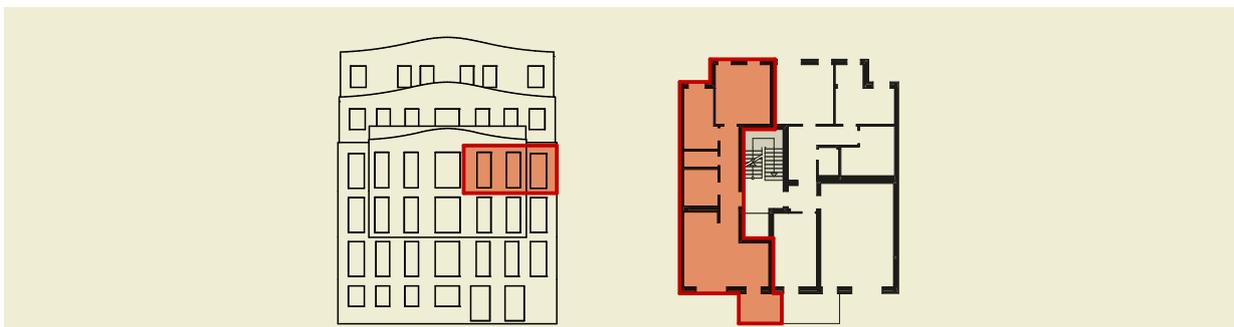
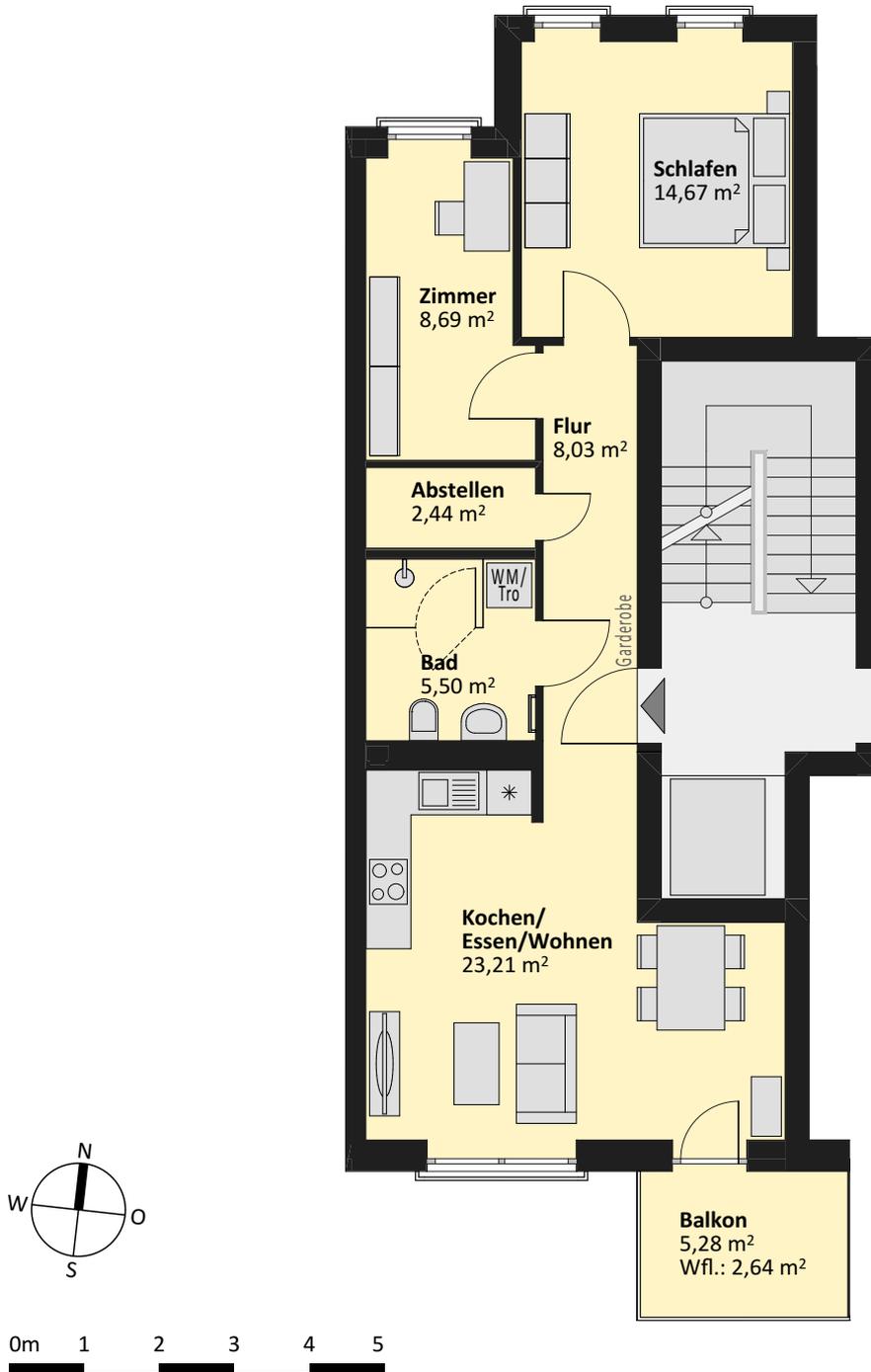


WOHNUNG 06

2,5 ZIMMER, BALKON

3. OBERGESCHOSS RECHTS

65,18 m²



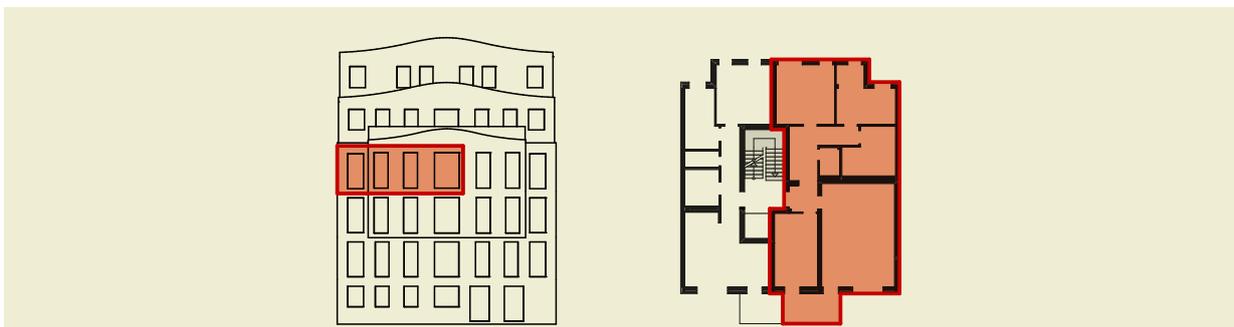
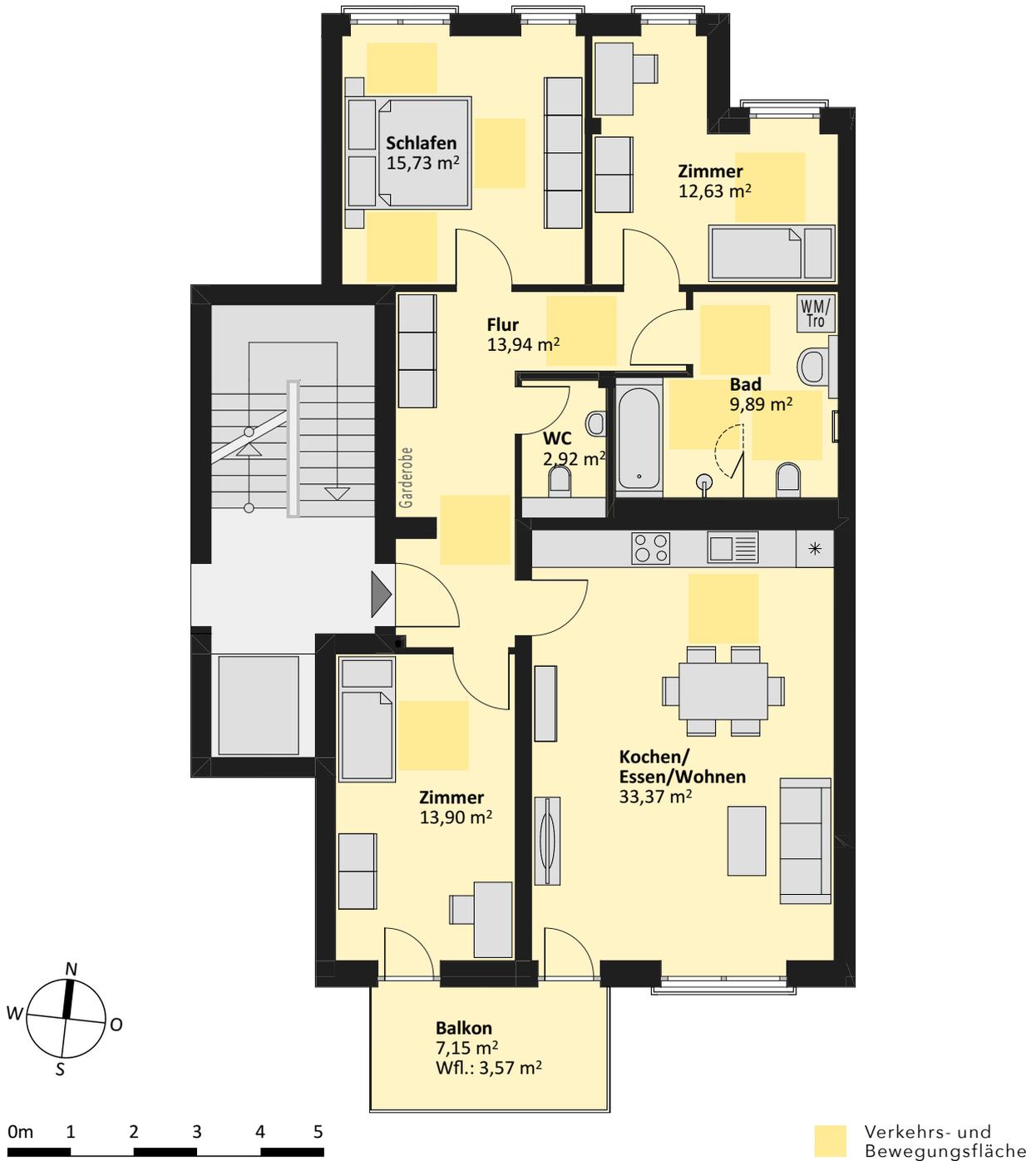
WOHNUNG 07

3. OBERGESCHOSS LINKS

4 ZIMMER, BALKON

105,95 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2

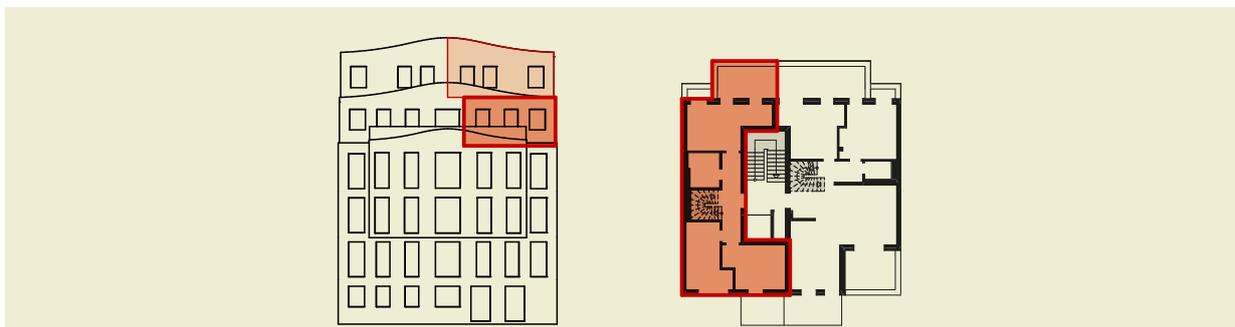
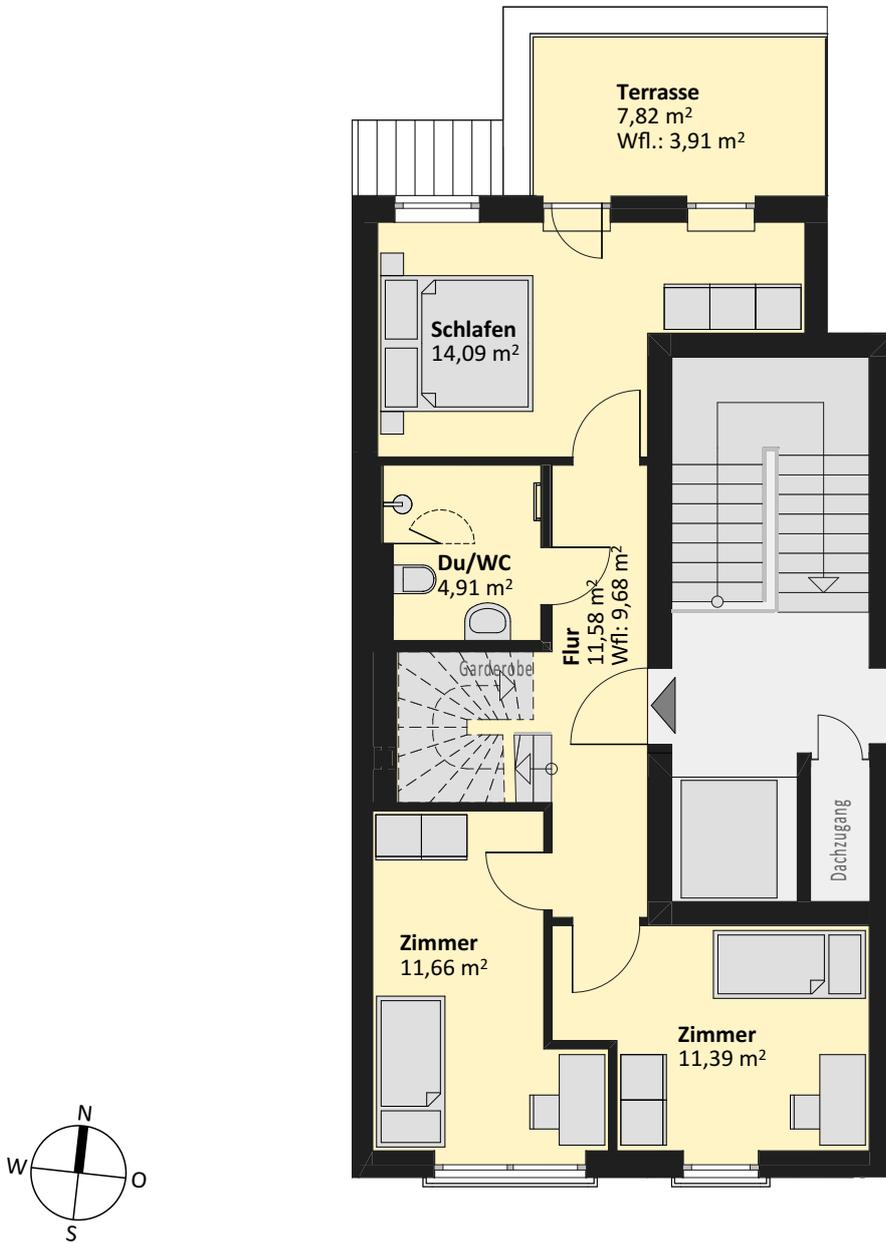


WOHNUNG 08

4,5 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

4. OBERGESCHOSS RECHTS

105,49 m²

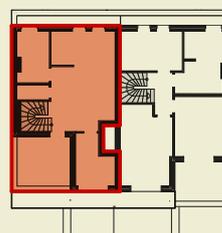
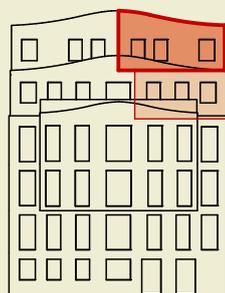
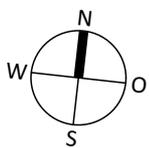
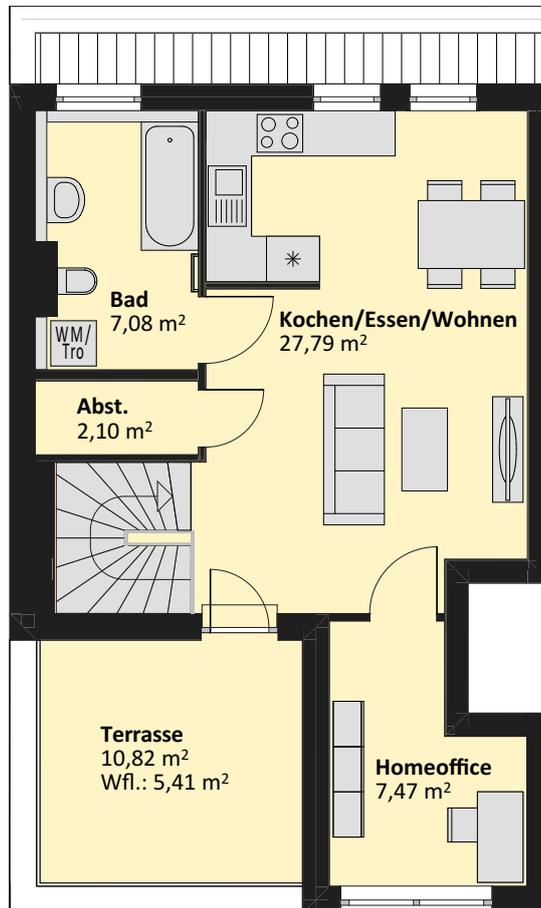


WOHNUNG 08

4,5 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

5. OBERGESCHOSS RECHTS

105,49 m²

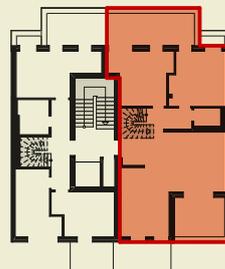
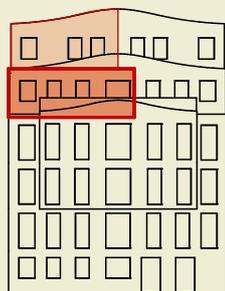
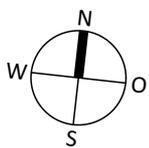
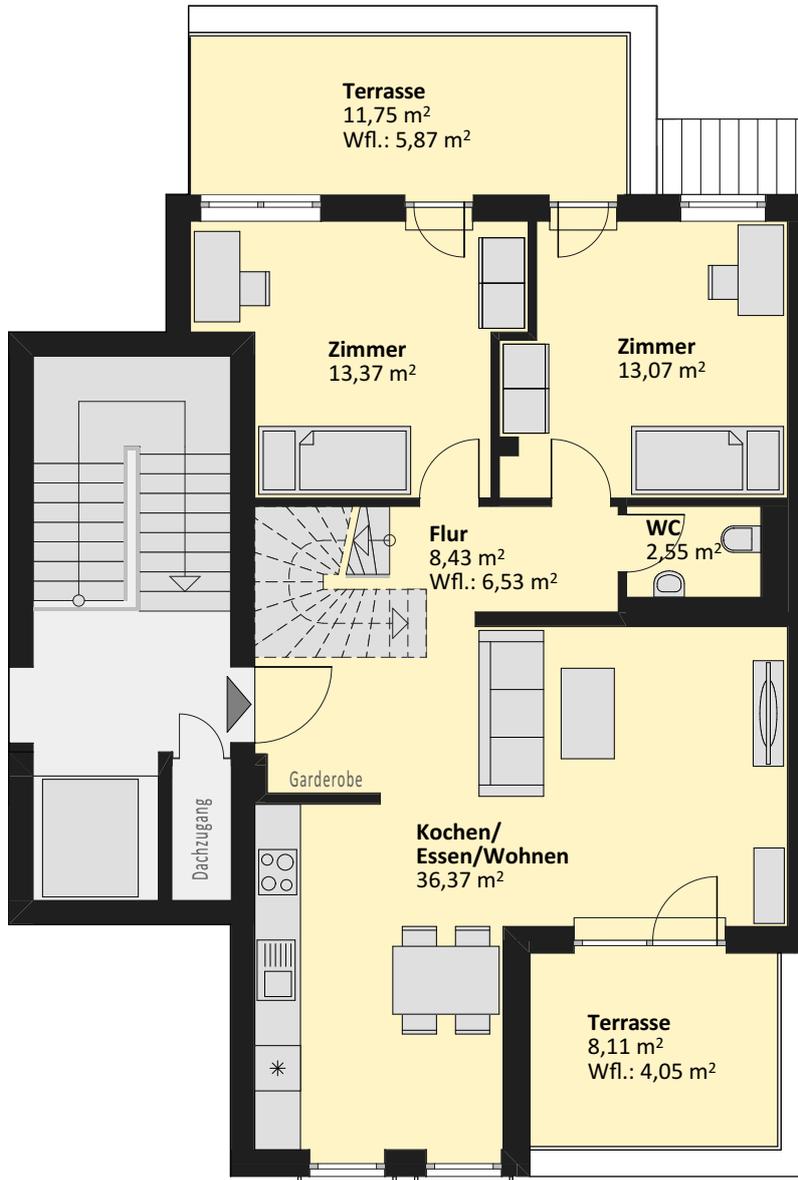


WOHNUNG 09

6 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

4. OBERGESCHOSS LINKS

139,92 m²

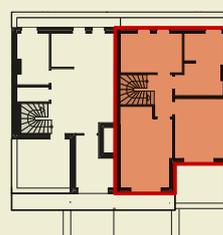
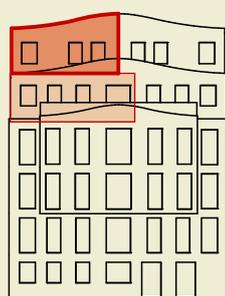
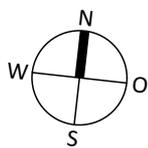
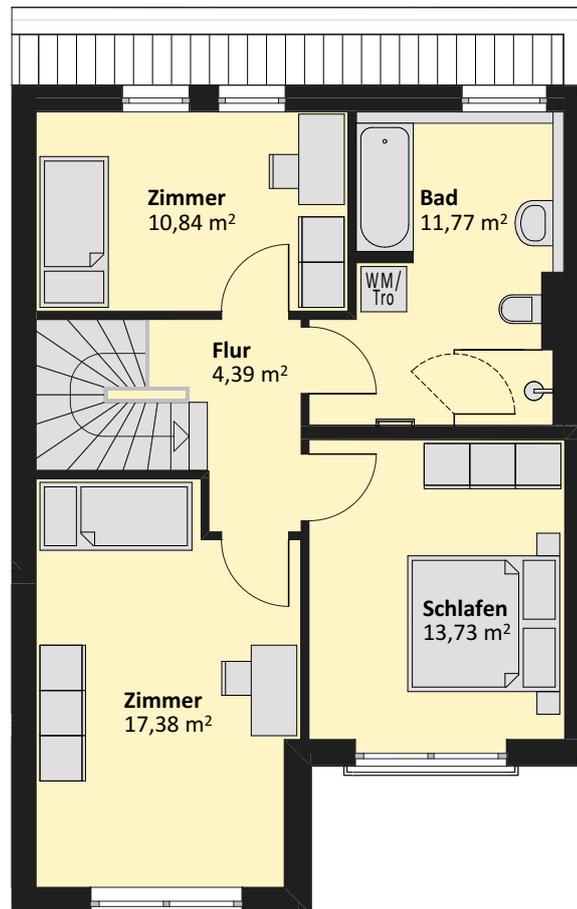


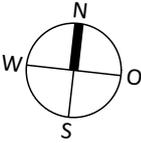
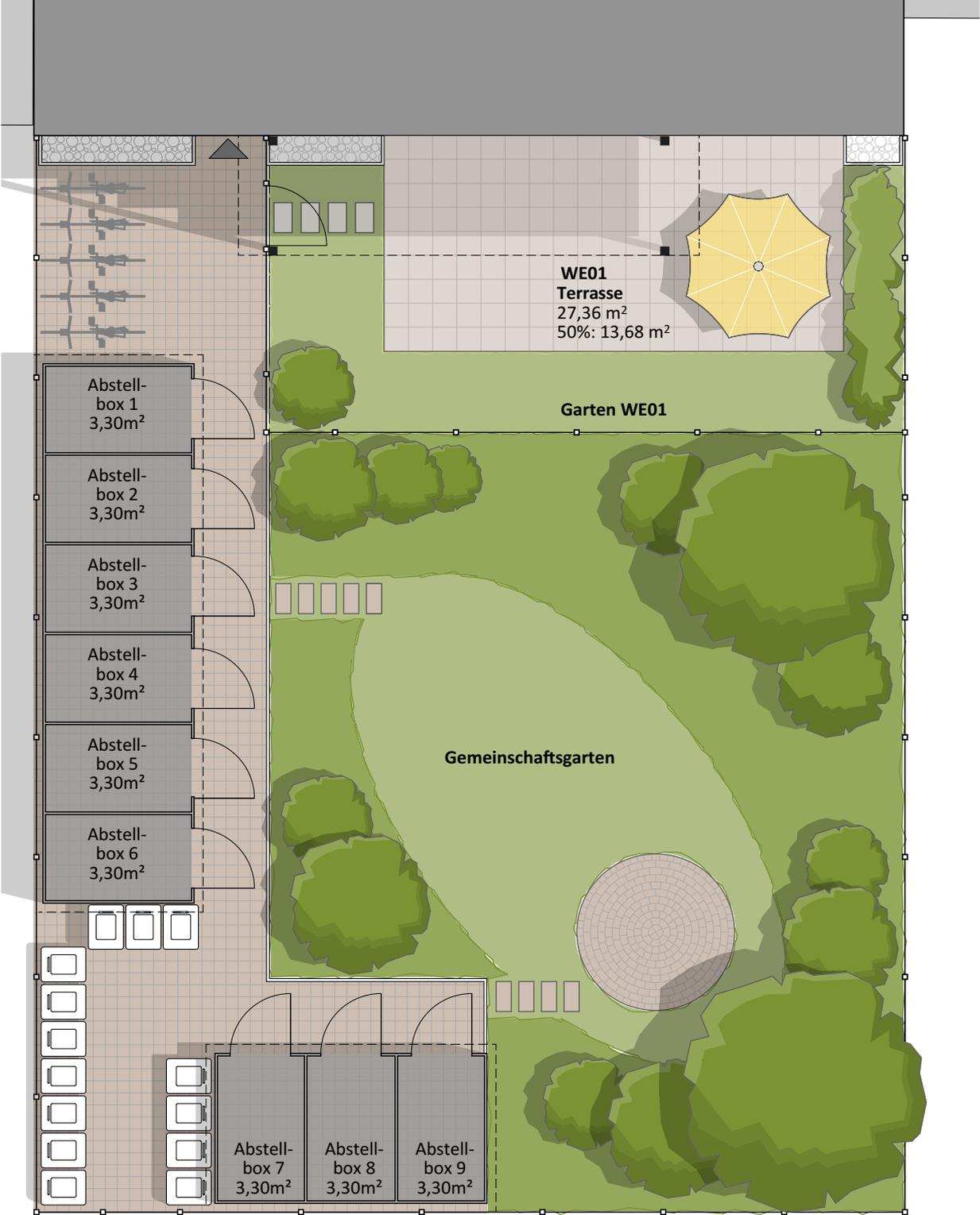
WOHNUNG 09

6 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

5. OBERGESCHOSS LINKS

139,92 m²





AUSSENANLAGEN

IMPRESSUM

**EIGENTÜMER, INITIATOR,
PROSPEKTERAUSGEBER,
VERKÄUFER, BAUTRÄGER**

Sächsisches Wohnwerk GmbH
Reudnitzer Straße 1
04103 Leipzig

Tel: +49 341 308 545 20
kontakt@saechsisches-wohnwerk.de
www.saechsisches-wohnwerk.de

Kontakt:
patrick.riemer@saechsisches-wohnwerk.de
Tel: +49 173 653 32 07

PLANUNG

Kummer & Noth GmbH
www.kummer-noth.de

VISUALISIERUNG INNENRÄUME

Marcus Kistner
www.kistner-partner.de

**VISUALISIERUNG
AUSSENPERSPEKTIVEN**

Dennis Behrens
www.fangpunkt.de

HINWEIS

Setzen Sie sich bitte im Vorfeld Ihrer Anlageentscheidung mit den Chancen und Risiken eines Immobilieninvestition auseinander. Wir empfehlen Ihnen, vor der Kaufentscheidung eine ausführliche Konsultation durch Ihre persönlichen Finanz- und Steuerberater.

Die Abbildungen und Visualisierungen des Objektes sind als Illustrationen zu verstehen. Die tatsächliche Bauausführung regelt die Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Einrichtung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Die enthaltenen Berechnungen und Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse in Bezug auf den Zeitpunkt der Erstellung des Exposés.

Dieses Exposé wurde im August 2024 erstellt.

REDAKTION

Marco Reich-Kummer

TEXTE

Corinna Riemer

GRAFIKDESIGN

die superpixel
www.diesuperpixel.de

**WEG-VERWALTER,
SONDEREIGENTUMSVERWALTER**

Hausverwaltung Zschischang & Müller
www.zschischang-mueller.de

URHEBERRECHTSHINWEIS

Die ganze oder teilweise Verwendung der Inhalte, Texte, Pläne, Bilder und Grafiken dieses Prospektes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.

BILDNACHWEIS

Alle verwendeten Bilder sind Eigentum des Sächsischen Wohnwerks.



[Sächsisches Wohnwerk]

WWW.SAECHSISCHES-WOHNWERK.DE