

SCHILLERS WELLE

SCHILLERSTRASSE 11 IN SCHKEUDITZ



[Sächsisches
Wohnwerk]

SCHILLERS WELLE

SCHWUNGVOLLE VERBINDUNG ZWISCHEN GESTERN UND MORGEN

Hier schlagen die Wogen hoch: In der Schillerstraße 11, unweit des Schkeuditzer Stadtzentrums, in Laufweite mehrerer Parks, Kitas und Schulen, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit unverwechselbarer Fassade: Von links oben nach rechts unten verbindet eine Welle optisch die viergeschossigen Wohnhäuser auf der einen mit den zweigeschossigen Gebäuden auf der anderen Seite von Schillers Welle.

VIEL PLATZ FÜR DEN GEMEINSAMEN ALLTAG

Deren lichtdurchflutete Zweieinhalb-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 65 bis 90 Quadratmetern eignen sich besonders für die Vermietung an Paare und Familien mit einem oder zwei Kindern. Dank optimierter Grundrisse bietet jede Wohnung viel Platz für den gemeinsamen Alltag: Herzstück ist stets die helle, geräumige Wohnküche mit Zugang auf den Balkon. Die meist quadratisch geschnittenen Arbeits-, Kinder- und Schlafzimmer schaffen genügend Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder.

Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug erreichbar, so dass auch Senioren hier selbstbestimmt leben können.

Ein kleines Extra: Die barrierefreie Erdgeschoss-Wohnung – mit drei Zimmern auf 90 Quadratmetern besonders großzügig geschnitten – verfügt über einen eigenen Garten inkl. Terrasse. Der baumbestandene Innenhof wird ansonsten überwiegend zum Parken genutzt



Grundstück aus der Vogelperspektive

ERFAHRENER PARTNER RUND UM DIE WOHNIMMOBILIE

Mit Preisen zwischen 290.000 und 409.000 Euro eignen sich die Wohnungen in erster Linie als ergänzende Kapitalanlage. Zudem profitieren Investoren von 25 Jahren Erfahrung in der Wohnimmobilien-Bewirtschaftung: Das Sächsische Wohnwerk gestaltet die Vermietung, Verwaltung und Instandhaltungsplanung für Wohneigentum als integrierte Dienstleistung gemeinsam mit einem etablierten Team von Handwerkern, Hausmeistern und Hausverwaltung.

KOMFORTABLES ZU HAUSE IN EINER WIRTSCHAFTLICH STARKEN STADT

Schillers Welle schließt nicht nur eine Baulücke, sie schlägt auch eine elegante Brücke über knapp 150 Jahre Stadtgeschichte: Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Schkeuditz rasant, die wachsende Bevölkerung benötigte Wohnraum. Entlang der Straßen zwischen Altstadt und Bahnhof entstanden zahlreiche Mehrfamilienhäuser für Facharbeiter und Angestellte aus der Mittelschicht. In den frühen 2000er Jahren ging die Einwohnerzahl jedoch deutlich zurück, viele leerstehende Häuser wurden ab-

gebrochen, Grundstücke lagen brach; so auch hier in der Schillerstr. 11. Inzwischen ist Schkeuditz wirtschaftlich wieder stark, mehr und mehr Menschen ziehen in die Stadt und suchen ein komfortables, zeitgemäßes Zuhause. Deshalb baut das Sächsische Wohnwerk nach der Neuen Augusta in der Karl-Marx-Straße hier Schillers Welle und gleich um die Ecke, in der Friedrich-Engels-Straße, demnächst das Familien-Wohnhaus Grüne Neun.



Der Platz für Schillers Welle





QUALITÄTEN

- **Zentrumsnahes Neubau-Mehrfamilienhaus** für Anleger und Eigennutzer in der Schillerstraße 11, Schkeuditz
- **9 Paar- oder Familienwohnungen mit 2,5 bis 4 Zimmern:** intelligente Grundrisse für möglichst viel Wohn- und Lebensraum
- Alle Wohnungen sind mit dem **Aufzug** erreichbar und verfügen über einen **geräumigen Balkon**
- Zur **barrierefreien** 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss gehört ein eigener Garten mit Terrasse. Die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit großer Dachterrasse
- Sämtliche Wohnungen sind ausgestattet mit **bodengleichen Duschen, Fußbodenheizung** und **Eichenholzparkett**
- **Sicht- und Sonnenschutz:** Alle Fenster und Balkontüren haben elektrische 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 Wahl
- **Gut untergebracht:** Im Innenhof gibt es pro Wohnung einen PKW-Stellplatz sowie eine Abstellbox



Visualisierung der Wohnküche

ANGEBOT

Art des Objektes	Wohnimmobilie zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung nach Teilung in Wohnungseigentum	Verwaltungs-kosten	WEG-Verwaltung: anfänglich 33,00 €/Monat / WE inkl. MwSt Sondereigentumsverwaltung: anfänglich 22,00 €/Monat / WE inkl. MwSt
Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienhauses Schillerstraße 11 04435 Schkeuditz	nicht umlagefähige Betriebskosten	gemäß Erstwirtschaftsplan
Verkäufer	Sächsisches Wohnwerk GmbH Reudnitzer Straße 1 04103 Leipzig	Instandhaltungs-rücklage	anfänglich 0,30 €/Monat / m ² Wohnfläche inkl. MwSt
Grundstücks-größe	648 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. 65 m ² bis 90 m ²		
Erwerbs-nebenkosten	5,5 % Grunderwerbssteuer ca. 2 % Notargebühren und Gerichtskosten		
Finanzierungs-kosten	Bereitstellungszinsen, 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-



Eisdiele 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

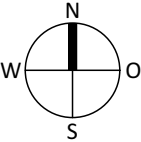
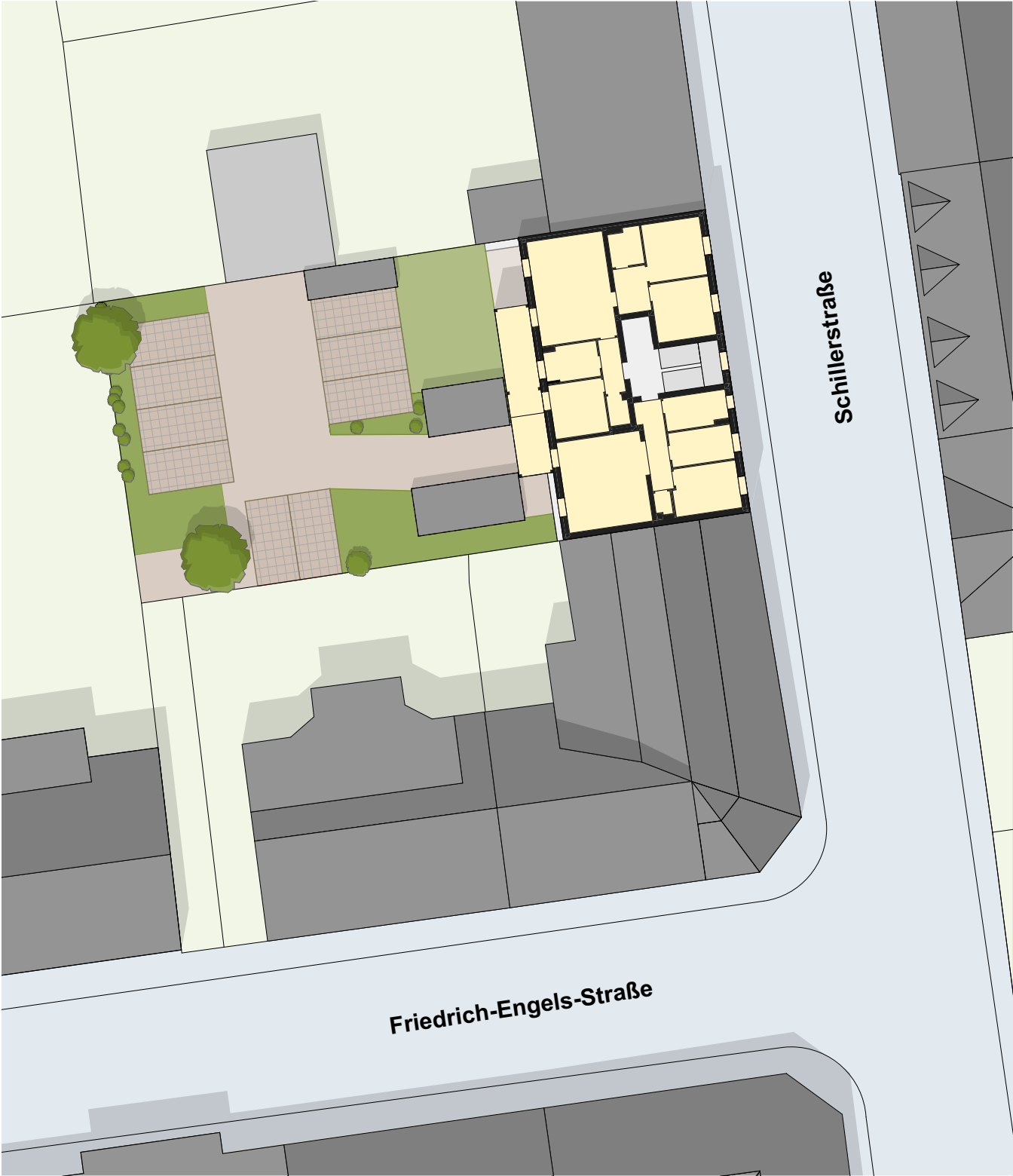


Gymnasium Schkeuditz

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.**



ANSICHTEN UND GRUNDRISSSE



LAGEPLAN



0m 1 2 3 4 5

ANSICHT STRASSE

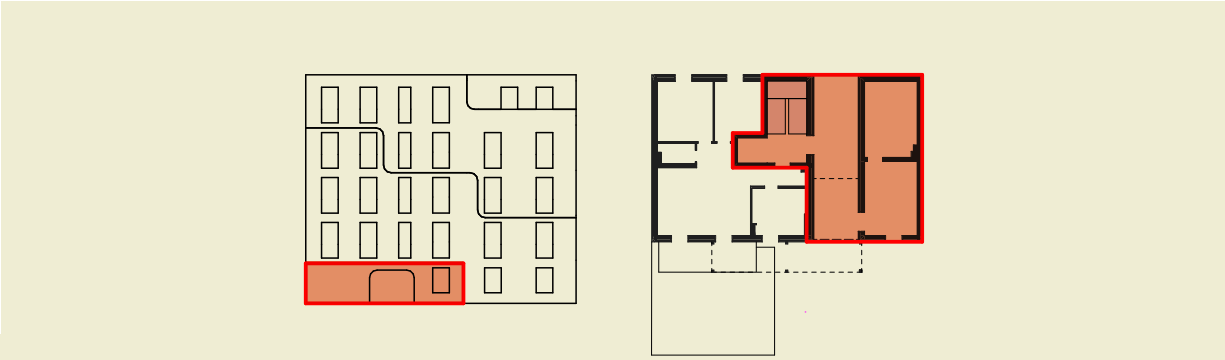
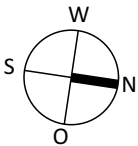
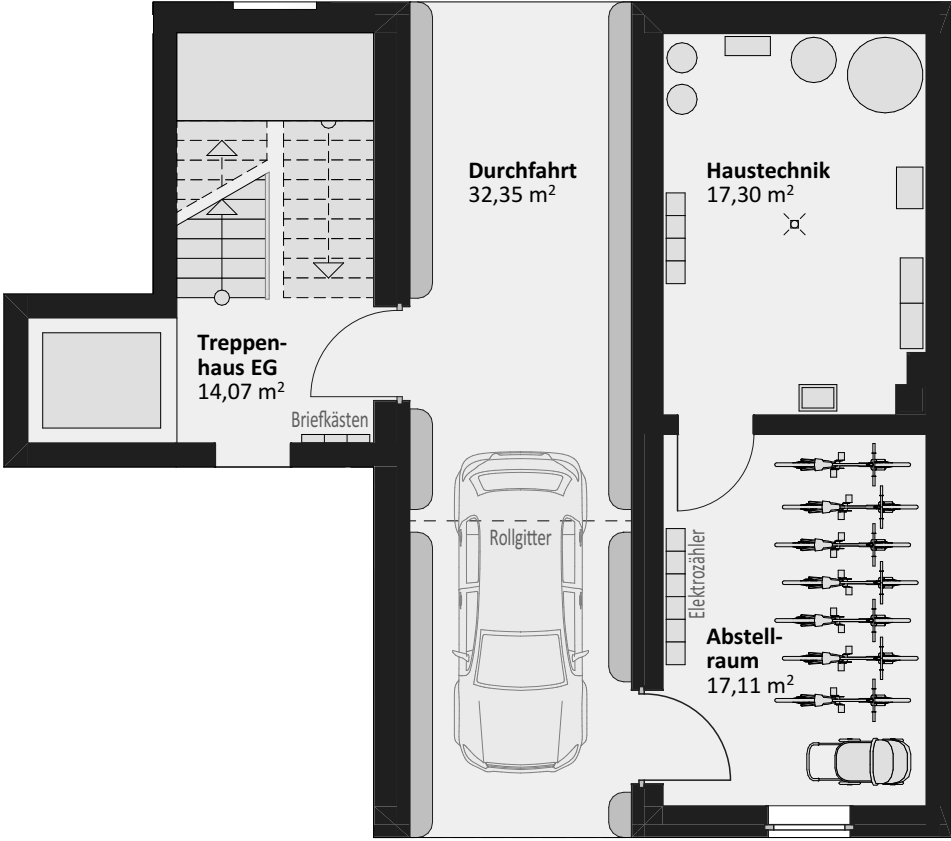


0m 1 2 3 4 5

ANSICHT HOF

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

ERDGESCHOSS



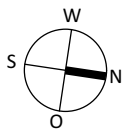
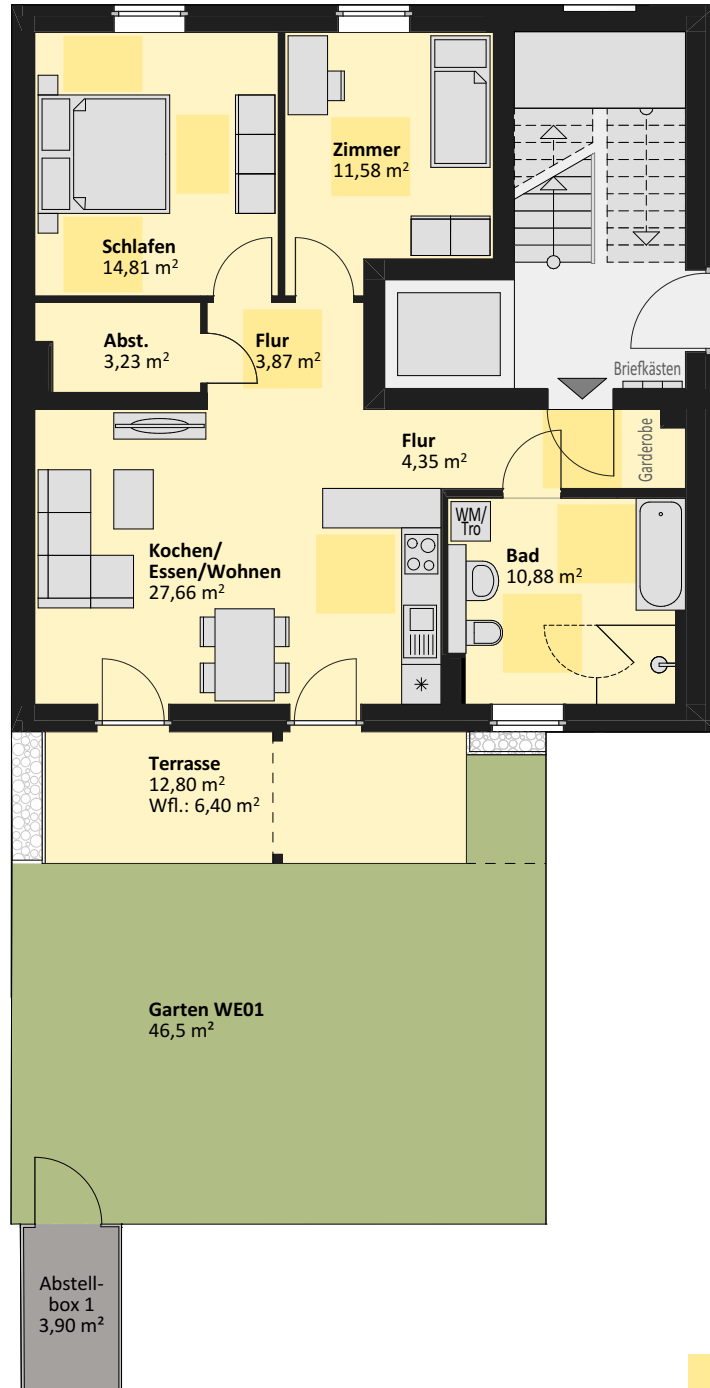
WOHNUNG 01

ERDGESCHOSS RECHTS

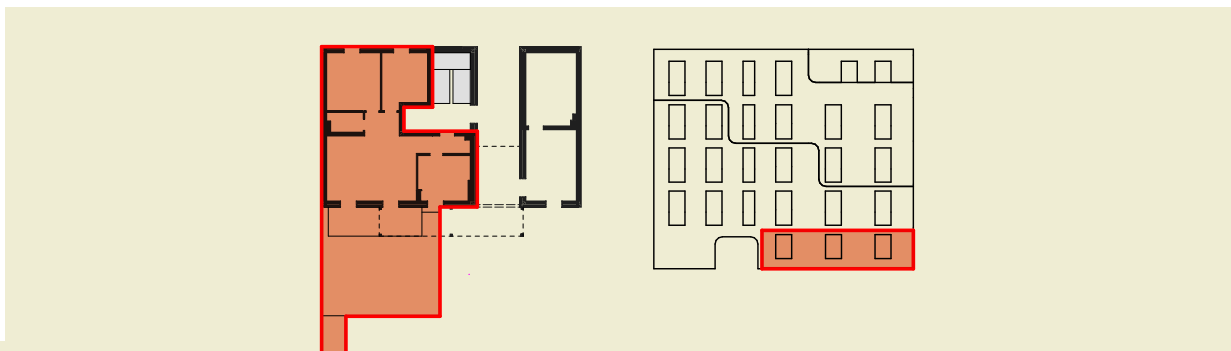
3 ZIMMER, TERRASSE

82,78 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2



Verkehrs- und Bewegungsfläche

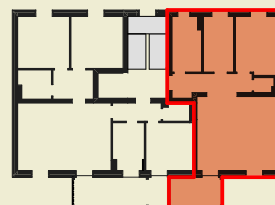
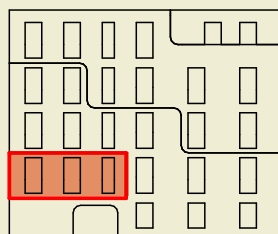
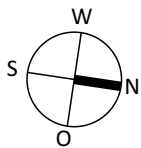
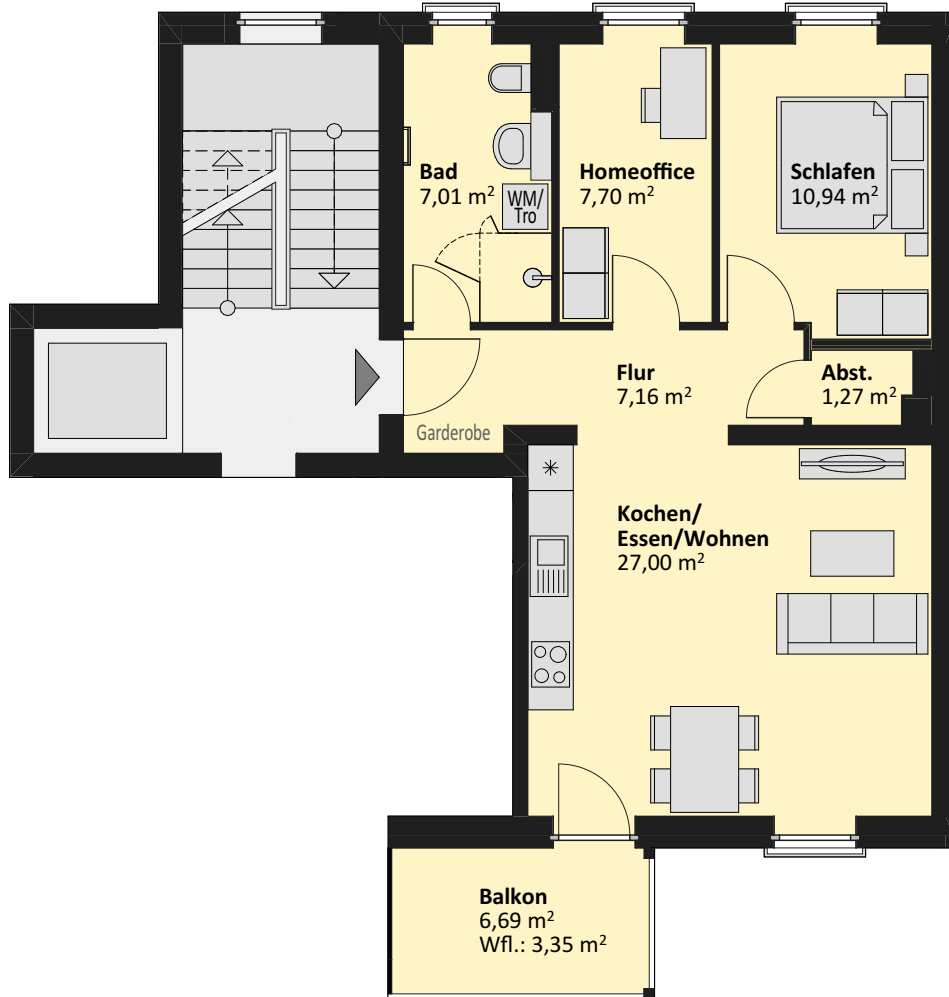


WOHNUNG 02

2,5 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS LINKS

64,43 m²

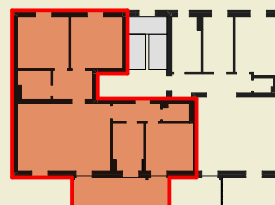
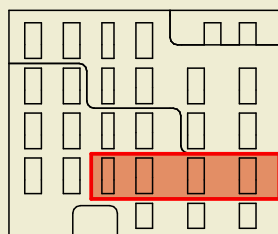
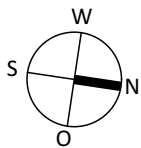
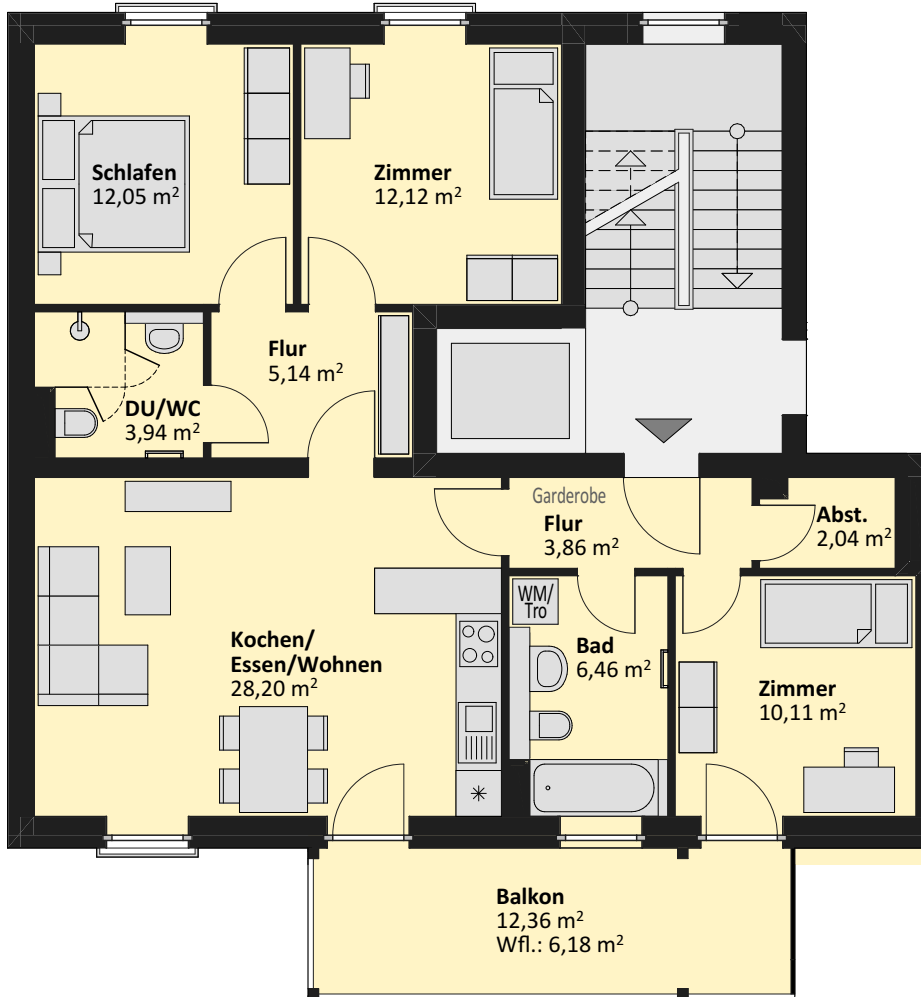


WOHNUNG 03

4 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS RECHTS

89,83 m²

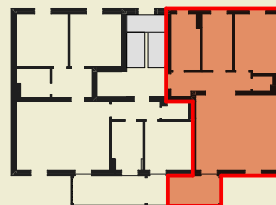
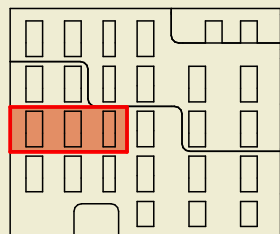
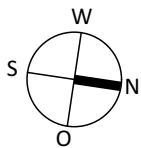
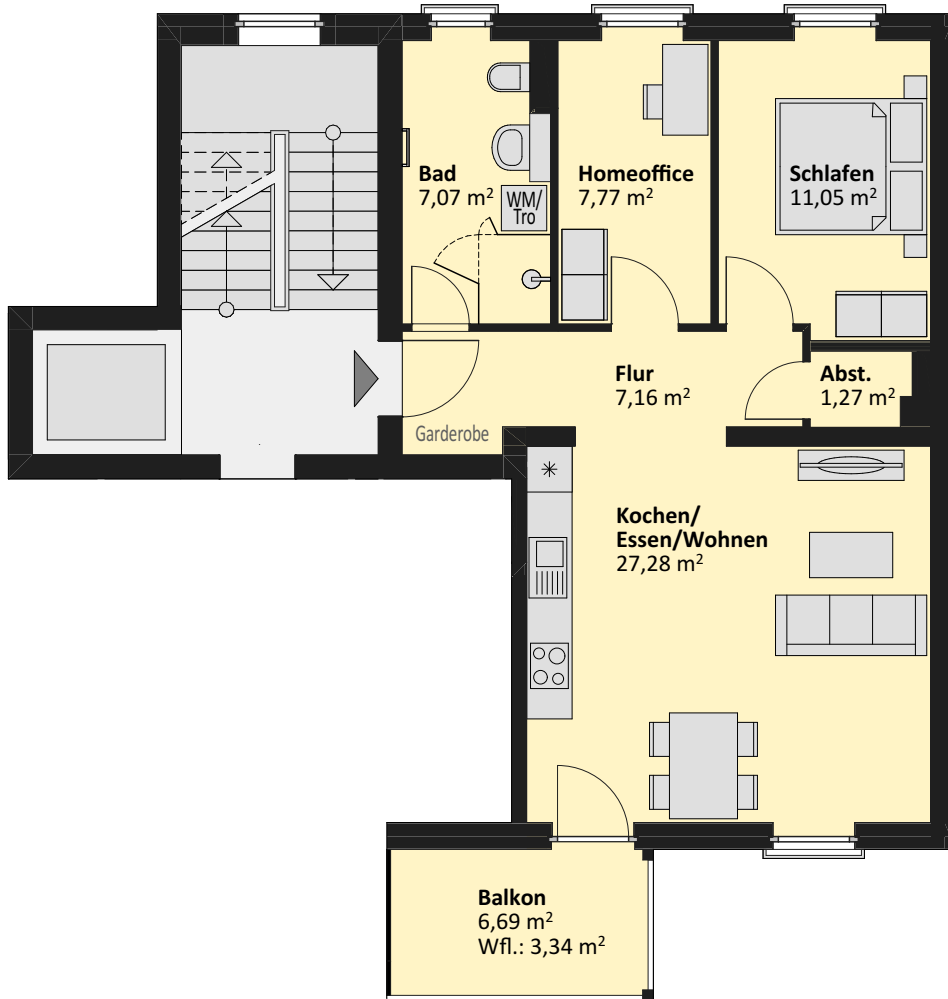


WOHNUNG 04

2,5 ZIMMER, BALKON

2. OBERGESCHOSS LINKS

64,95 m²

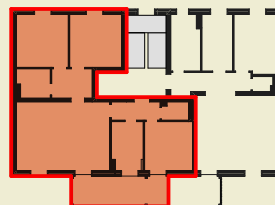
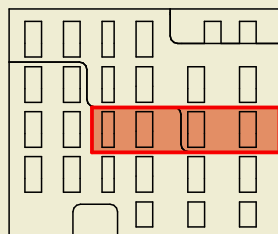
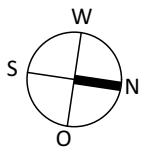
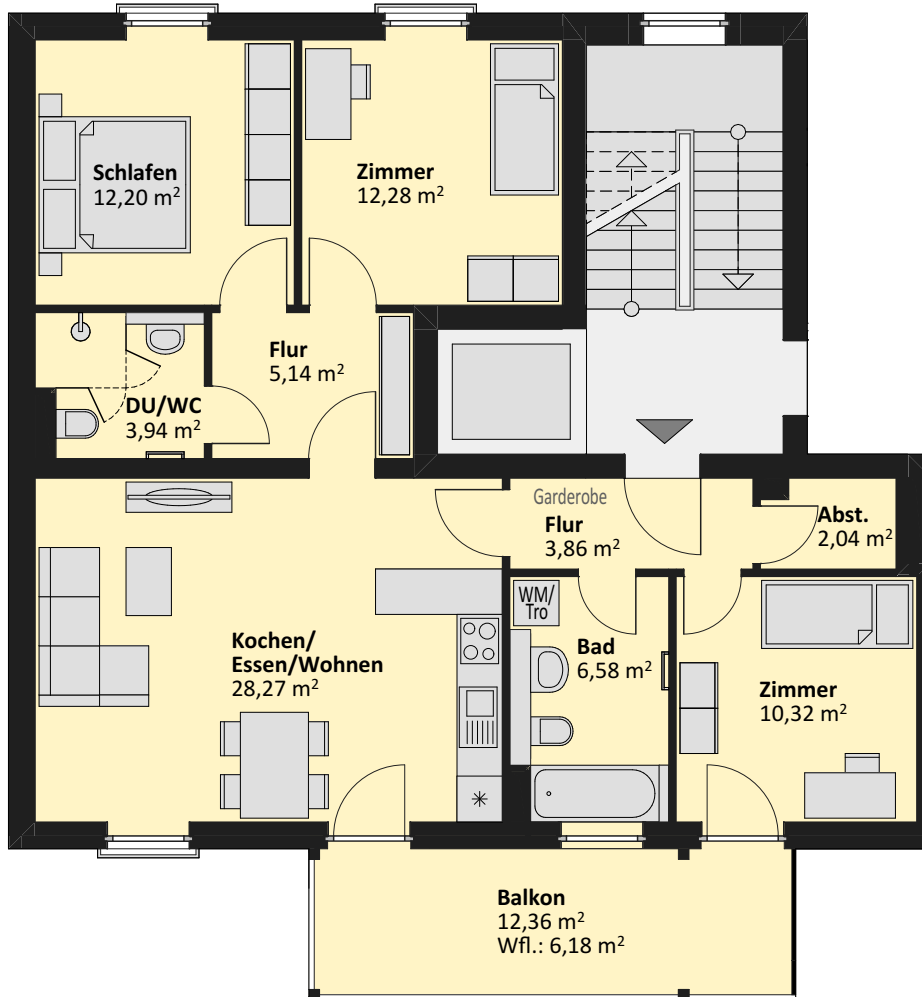


WOHNUNG 05

4 ZIMMER, BALKON

2. OBERGESCHOSS RECHTS

90,81 m²

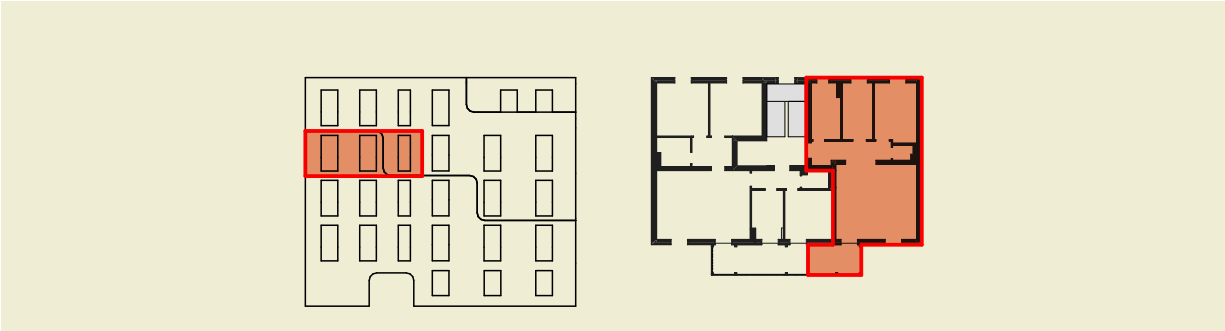
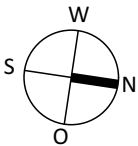
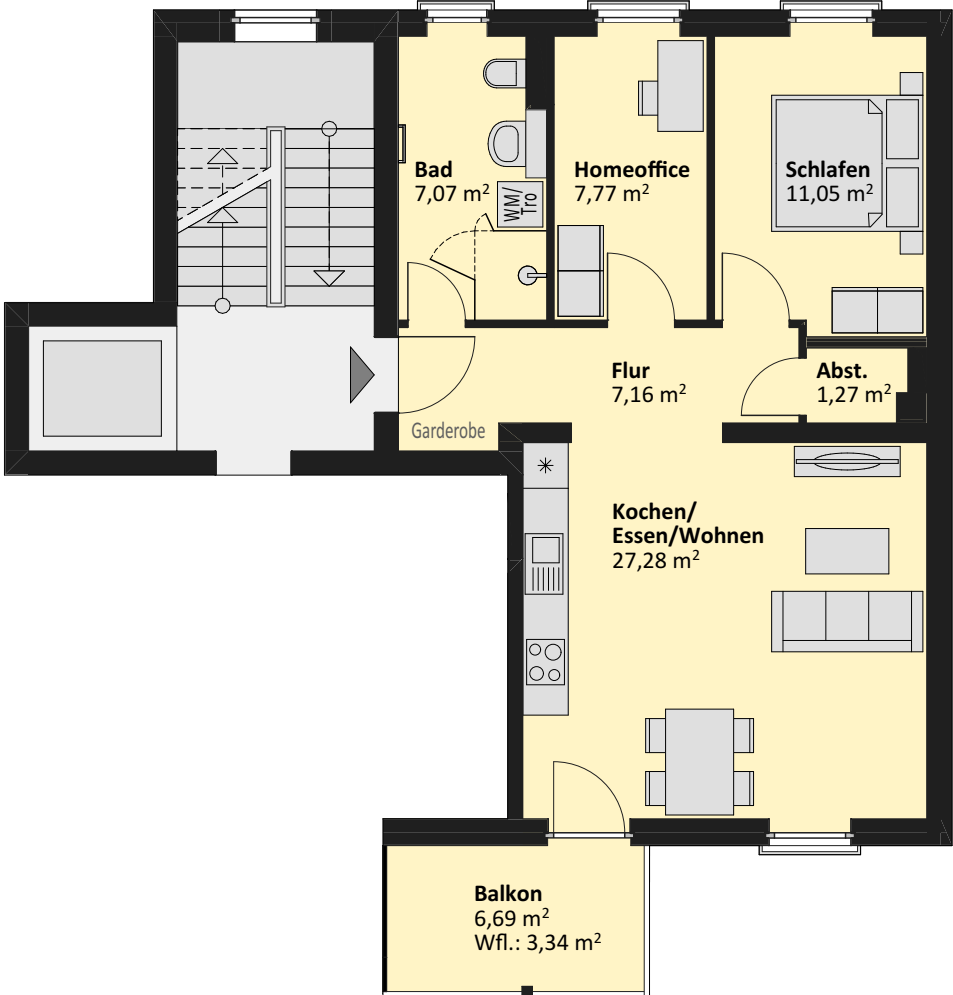


WOHNUNG 06

2,5 ZIMMER, BALKON

3. OBERGESCHOSS LINKS

64,93 m²

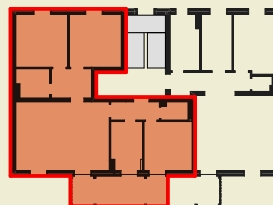
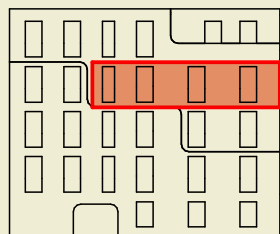
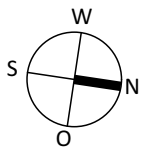
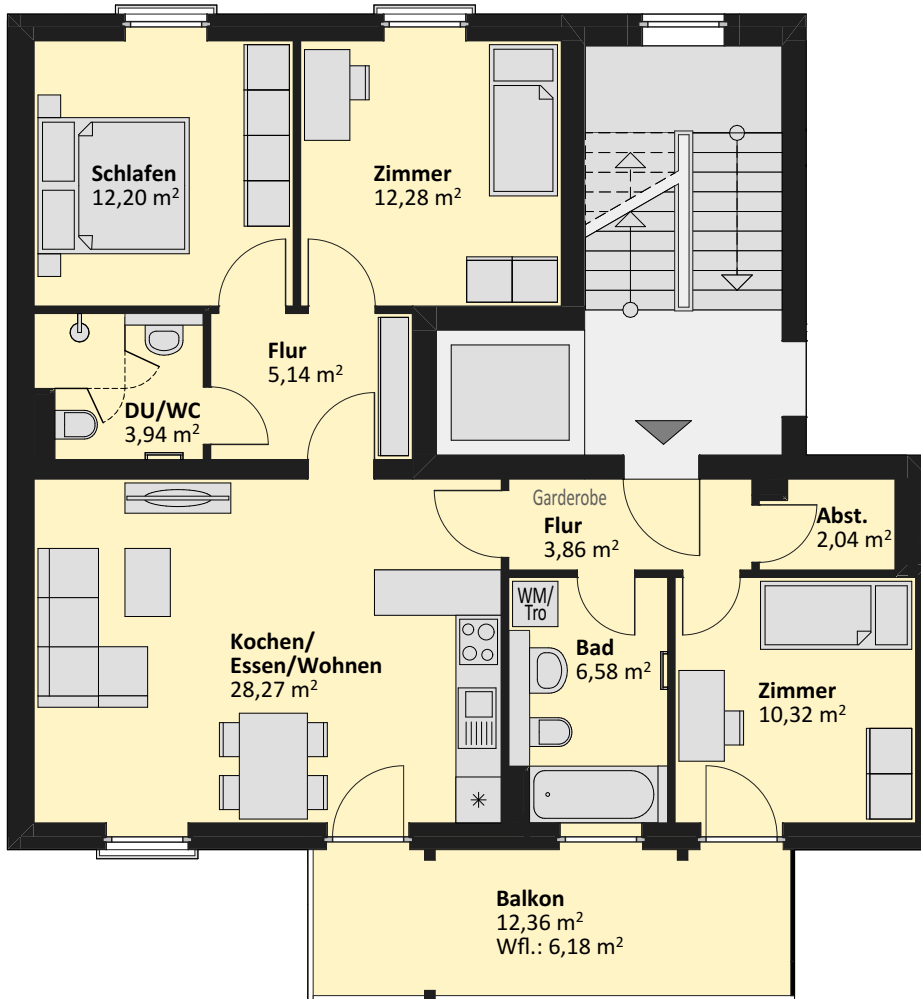


WOHNUNG 07

4 ZIMMER, BALKON

3. OBERGESCHOSS RECHTS

90,79 m²

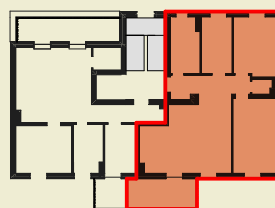
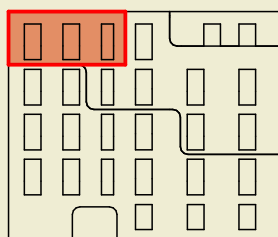
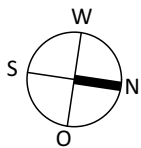
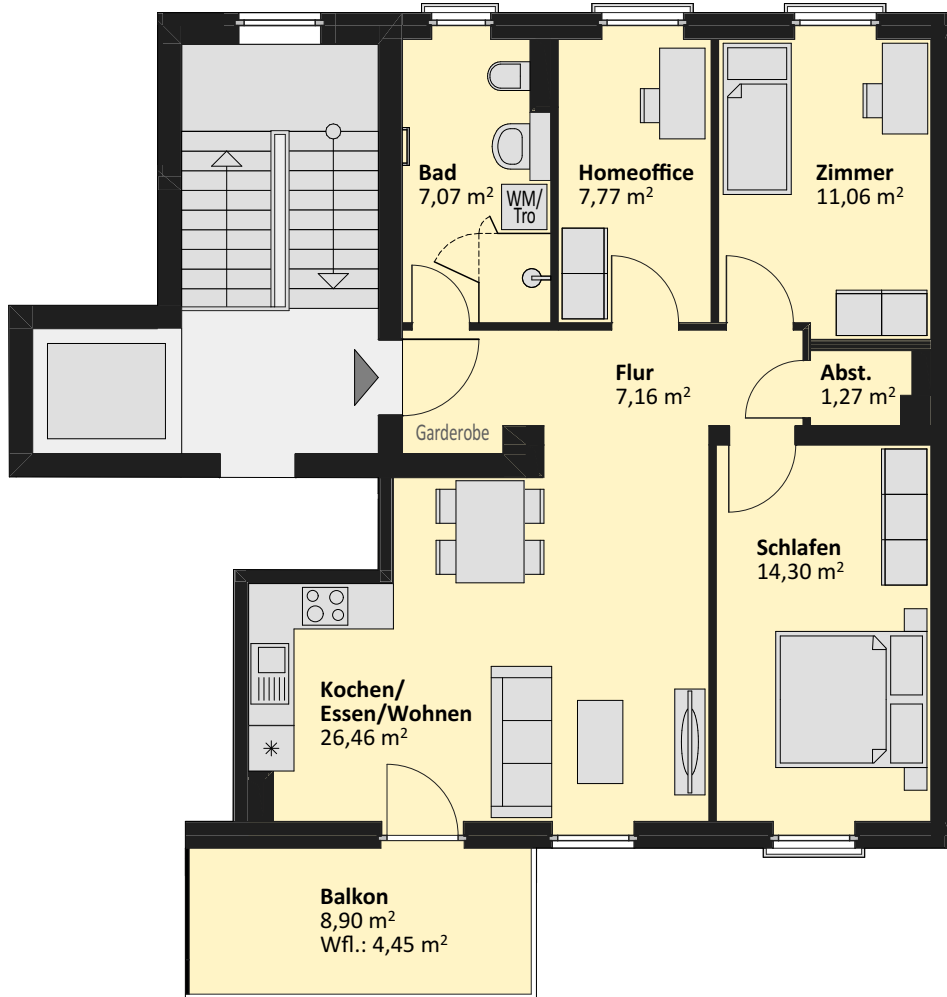


WOHNUNG 08

3,5 ZIMMER, BALKON

4. OBERGESCHOSS LINKS

79,54 m²

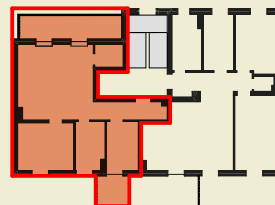
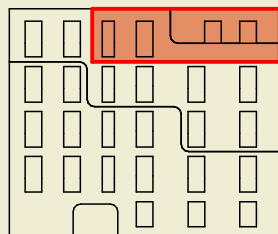
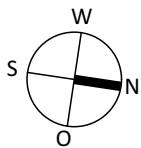
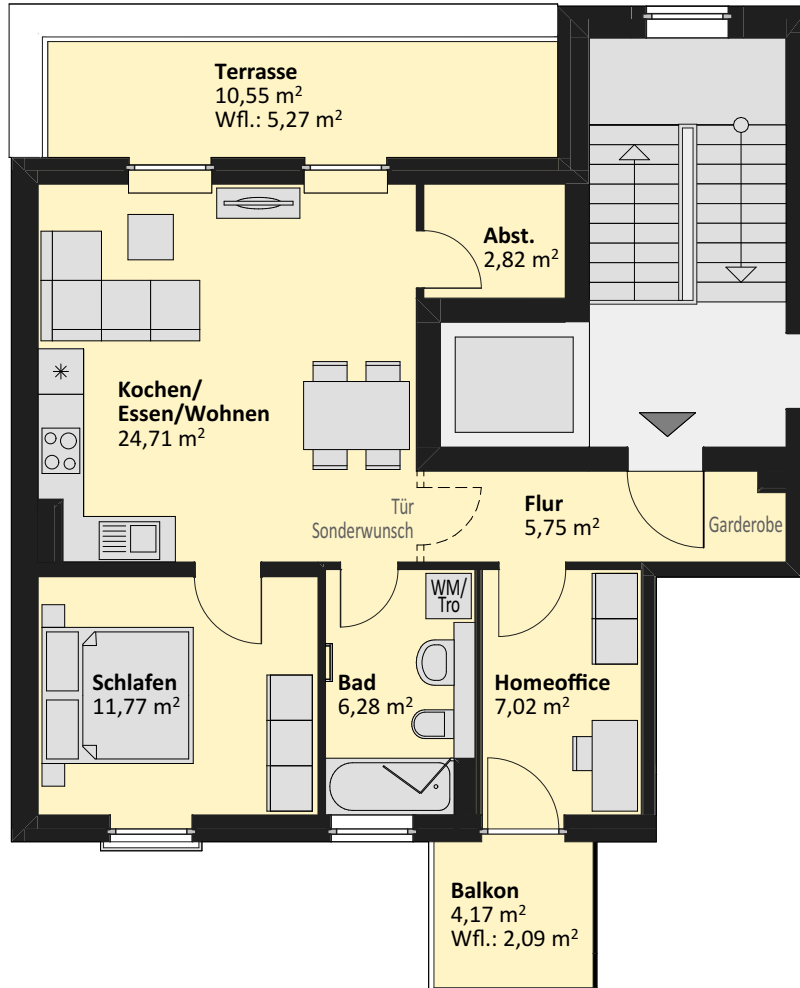


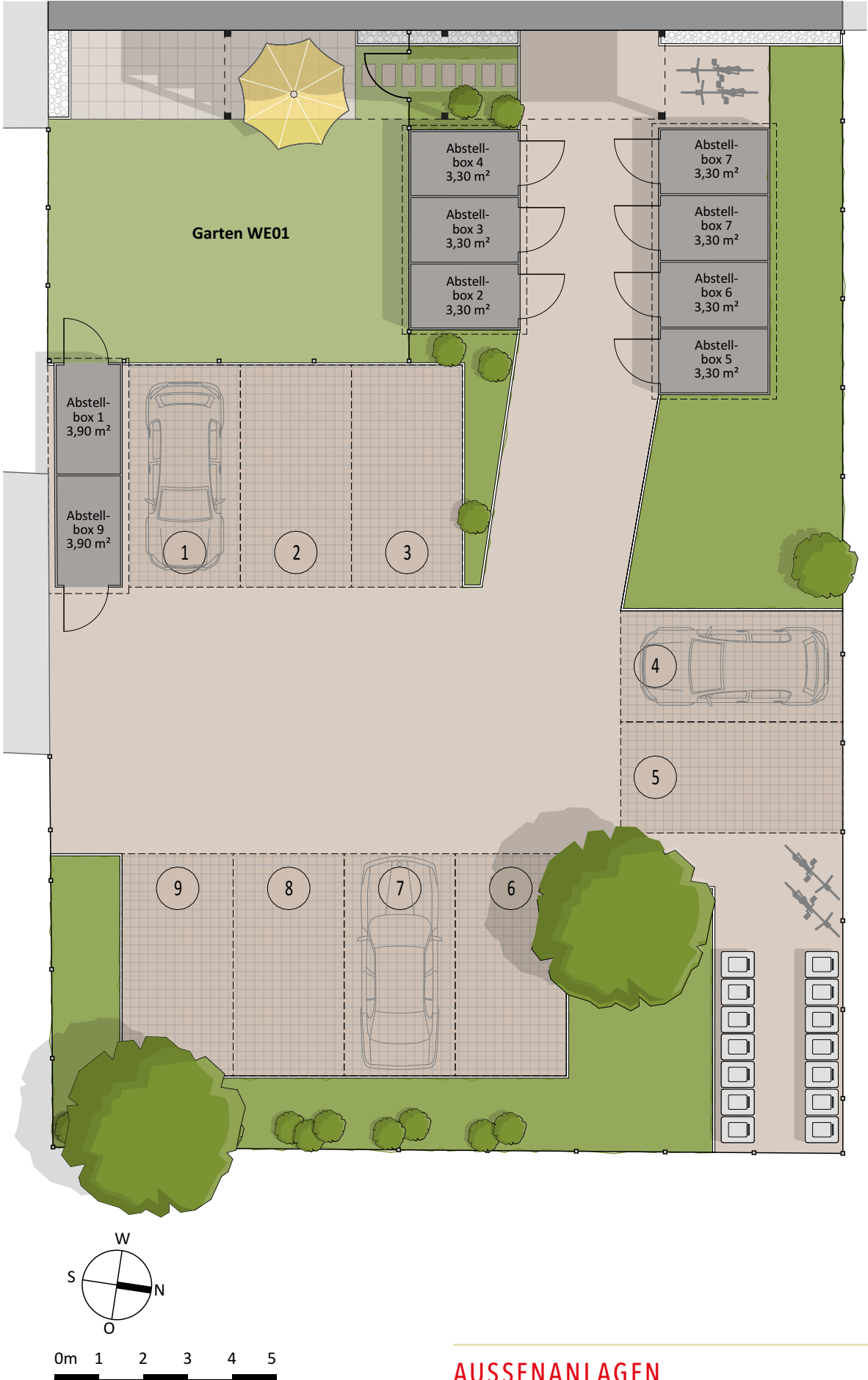
WOHNUNG 09

2,5 ZIMMER, BALKON, DACHTERRASSE

4. OBERGESCHOSS RECHTS

65,47 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

Dennis Behrens
www.fangpunkt.de

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.

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.



[Sächsisches
Wohnwerk]

WWW.SAECHSISCHES-WOHNWERK.DE