

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 zweiseitigen Alltag, und das bis ins hohe Alter, sind unsere Wohnungen mit zwei oder zweieinhalb Zimmern. Der verstärkte Schallschutz macht nicht nur den nahen Flughafen Leipzig/Halle vergessen; er trägt auch dazu bei, dass alle Generationen unter einem Dach gut miteinander auskommen.



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.

Die Grüne Neun trägt maßgeblich zum Klimaschutz bei, denn sie ist gebaut als KfW-55-Effizienzhaus der Erneuerbare-Energien-Klasse: Der Energiebedarf für

das Heizen ist besonders niedrig – 45 % geringer als das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) standardmäßig für Neubauten vorsieht – und wird zu mehr als der Hälfte aus erneuerbaren Quellen gedeckt. Das steigert den Wert der Immobilie und senkt die Energiekosten – doppelter Vorteil also für Eigentümer und Mieter.

Für Eigennutzer und Mieter bietet die Grüne Neun alles: Gesunden 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 Pflanzkübeln bestückt zu werden. Die Grüne Neun bringt die Natur ans Haus. Damit werten die Bewohner das Bauwerk ökologisch auf und verschönern zugleich das Stadtbild.



Visualisierung: Treppenhaus der Grünen Neun





Visualisierung der Ausbaustandards

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, **erhöhtem Schallschutz** nach DIN 4109-5:2020-08, **Fußbodenheizung** und **Eichenholzparkett**.
- **Fassadendämmung mit diffusionsoffener Mineralwolle** statt Polystyrol
- **Sicht- und Sonnenschutz:** Alle Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss und in den Obergeschossen an der Südfassade haben Rollläden.
- **Erhöhter Einbruchschutz:** Türen und Fenster sind gemäß K-EINBRUCH-Kampagne 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.
- **Energieeffizientes Bauen** im Effizienzhaus-Standard „KfW 55 Erneuerbare-Energien-Klasse“: 45 % geringerer Heiz-Energiebedarf, der zudem – verglichen mit dem Standard des GEG – überwiegend aus erneuerbaren Energien gedeckt wird
- **Energieeffizientes Heizen** mit Luft-Wärme-Pumpe und Gas-Brennwertkessel: Mit einem Endenergiebedarf von ca.15 kWh/m² erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+.
- **Gemeinschaftlicher Abstellraum** für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren im Erdgeschoss inkl. Lademöglichkeit für E-Bikes



Visualisierung der Ausbaustandards

ANGEBOT

Art des Objektes	Wohnimmobilie zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung nach Teilung in Wohnungseigentum	Verwaltungskosten	WEG-Verwaltung: anfänglich 29,75 €/Monat/WE inkl. MwSt Sondereigentumsverwaltung: anfänglich 17,85 €/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	Förderung	KfW-Effizienzhaus 55 der Erneuerbare-Energien-Klasse: 26.250 € Zuschuss nach BEG 461
Anzahl der Wohnungen	9	Abschreibung	für Kapitalanleger: 50 Jahre 2 % auf die Gebäudesubstanz (mind. 90% des Kaufpreises) nach § 7IV EStG. Kaufpreisaufteilung vorbehaltlich der Anerkennung durch die zuständige Finanzbehörde
Größe der Wohnungen	ca. 60 m ² bis 139 m ²	für Eigennutzer:	keine
Erwerbsnebenkosten	3,5% 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 mehr als 600.000 Einwohnern. Zwischen Leipzig und Halle gelegen, befindet sich Schkeuditz mit seinen 18.000 Einwohnern im Zentrum der dynamischen Metropolregion Mitteldeutschland, die Heimat ist für 1,2 Mio. Menschen und geballte Wirtschaftskraft anzieht.



Eisdielen am Rathausplatz

Der Standort ist geprägt von den Schwerpunktbereichen Automobil- und Zulieferindustrie, IT- und Umwelttechnik, Gesundheitswesen, 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 Hauptdrehknoten der DHL ist der Leipzig/Halle Airport außerdem einer der größten Frachtflughäfen Europas. Dementsprechend stehen den Schkeuditzern rund 16.000 interessante und sichere Arbeitsplätze zur Verfügung.



Depot der Straßenbahn nach Leipzig





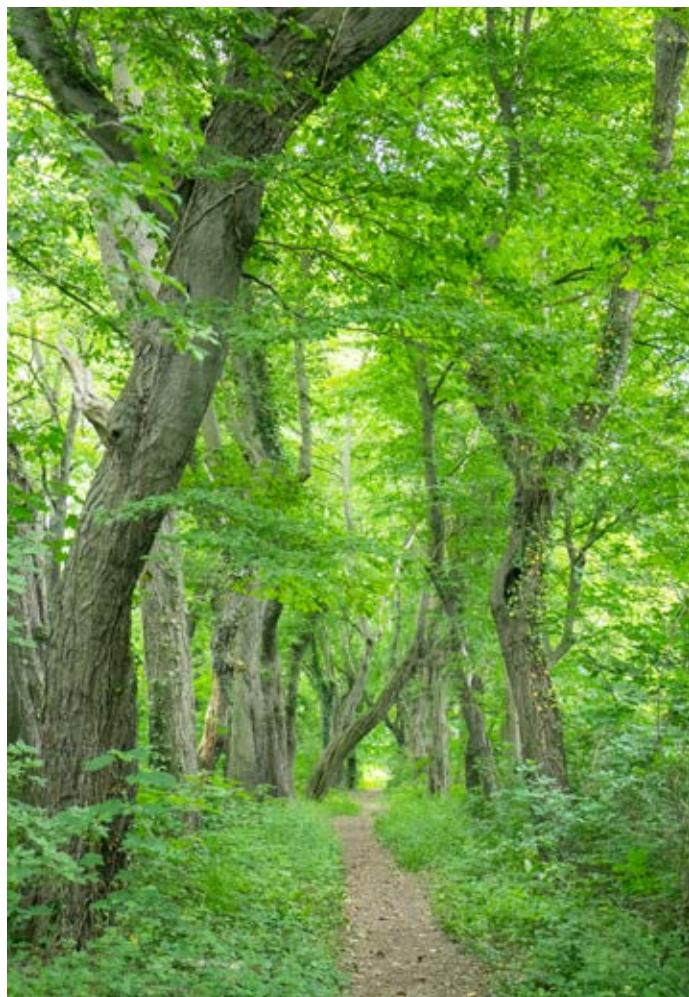
Blick auf die Schkeuditzer Innenstadt mit Rathaus und Einkaufszentrum

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 mit dem Aussichtspunkt über Schkeuditz. Direkt am südlichen Stadtrand schließt



Wanderweg durch den Auenwald

sich die Auen-Landschaft der Weißen Elster und der Luppe mit vielen Waldwegen an. Die Naturfreunde Deutschlands haben sie erst kürzlich zur Fluss-Landschaft 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.



Rathausplatz



Stadtpark



Kunst- und Kulturzentrum Art Kapella

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.

FÜR ALT UND JUNG: MEDIZINISCHE VERSORGUNG, FREIZEIT, BILDUNG

Schkeuditz ist lebenswert für alle Generationen: Mehrere Kitas, Grund- und Oberschulen, ein beruf-

liches Schulzentrum sowie ein Gymnasium gehören zur 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 125 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



Bürgeramt

Verein „Villa Musenkuss“, der Musik und dem Theater verschrieben, hat sich besonders bei der musikalischen Früherziehung über die Stadtgrenzen hinaus einen Namen gemacht.

BESTE ZUKUNFTSAUSSICHTEN: DER IMMOBILIENMARKT IN SCHKEUDITZ

In den vergangenen zehn Jahren ist Leipzig um nahezu 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 höchste 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 9–9,50 Euro pro Quadratmeter etwa 20 % 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. Ein Beispiel: Im Wohnhaus gegenüber der Grünen Neun sind die Wohnungen bereits ein halbes Jahr vor ihrer Fertigstellung Ende 2021 überwiegend vermietet an Leipziger mit Jobs bei DHL und Porsche. Sie haben sich entschieden: In Zukunft leben und arbeiten sie in *einer* Stadt. **Schkeuditz wächst.**



[Sächsisches
Wohnwerk]

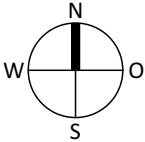
- 01** Die Grüne Neun
- 02** Die Neue Augusta
- 03** Schillerstr. 11

- 04** Altenpflegeheim
- 05** Bahnhofstraße
- 06** Bürgeramt
- 07** Einkaufszentrum
- 08** Elster-Luppe-Aue
- 09** Gymnasium
- 10** Grundschule
- 11** Helios-Klinik
- 12** Kita
- 13** Leipzig
- 14** Oberschule
- 15** Rathausplatz
- 16** Spiel- und Bolzplatz
- 17** Stadtpark

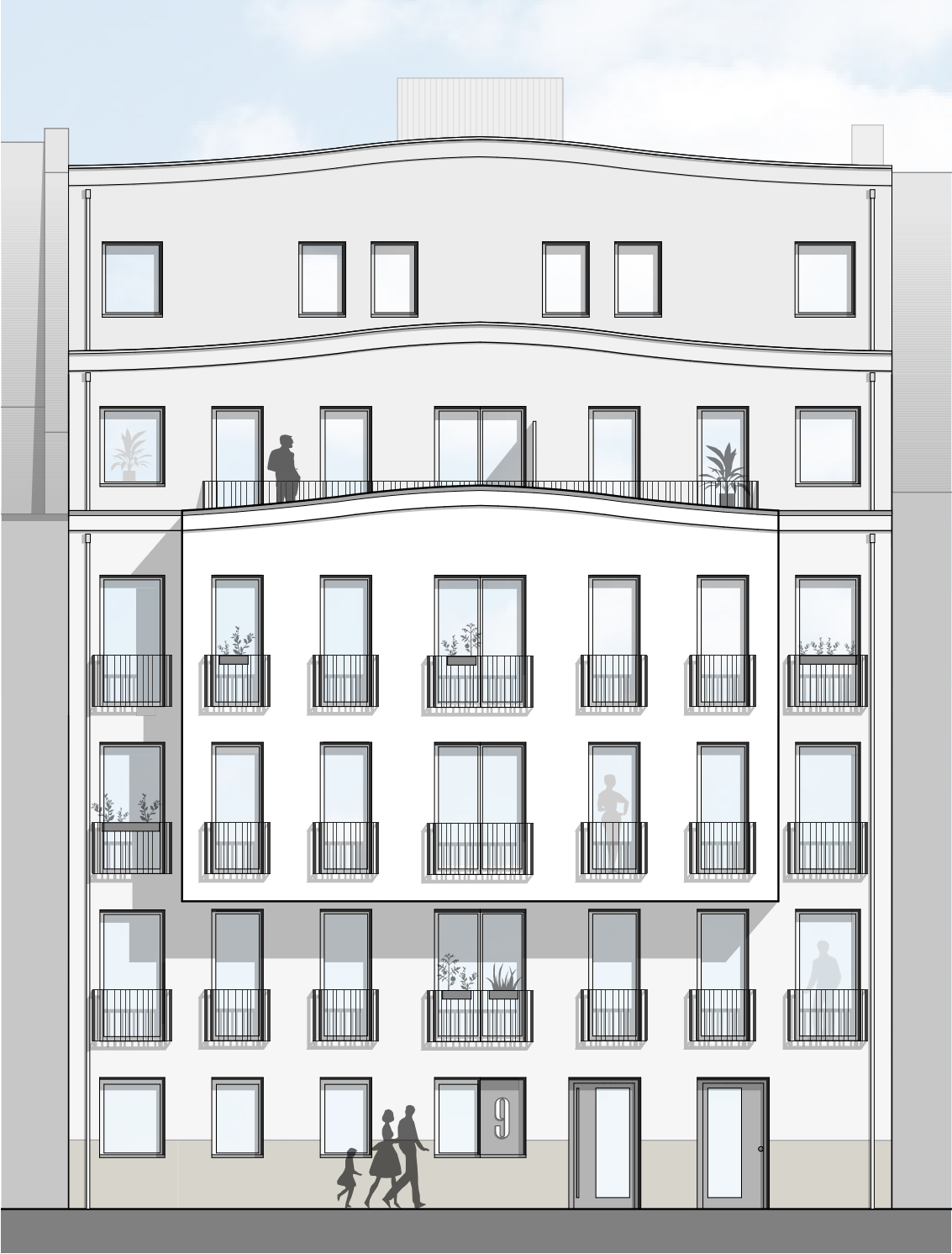


Der Boden ist für die Zukunft bereit:
Baufeld der Grünen Neun

ANSICHTEN UND GRUNDRISSSE



LAGEPLAN



0m 1 2 3 4 5

ANSICHT STRASSE

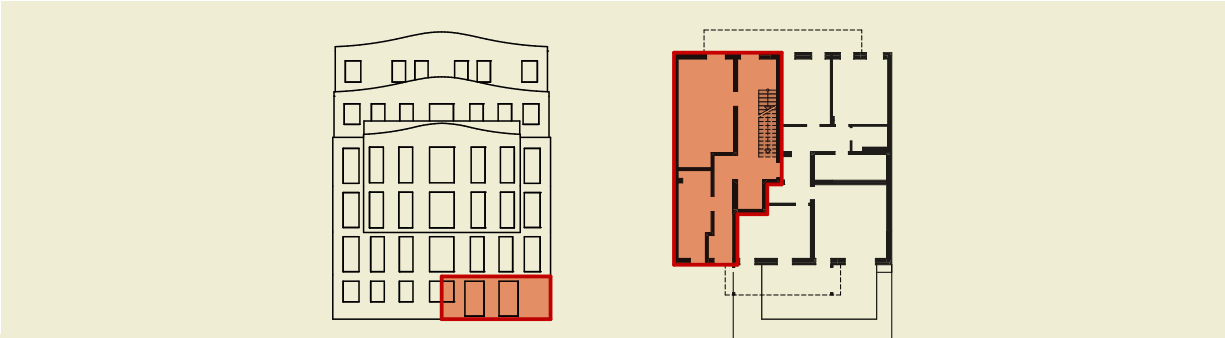
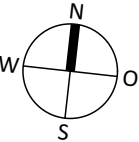
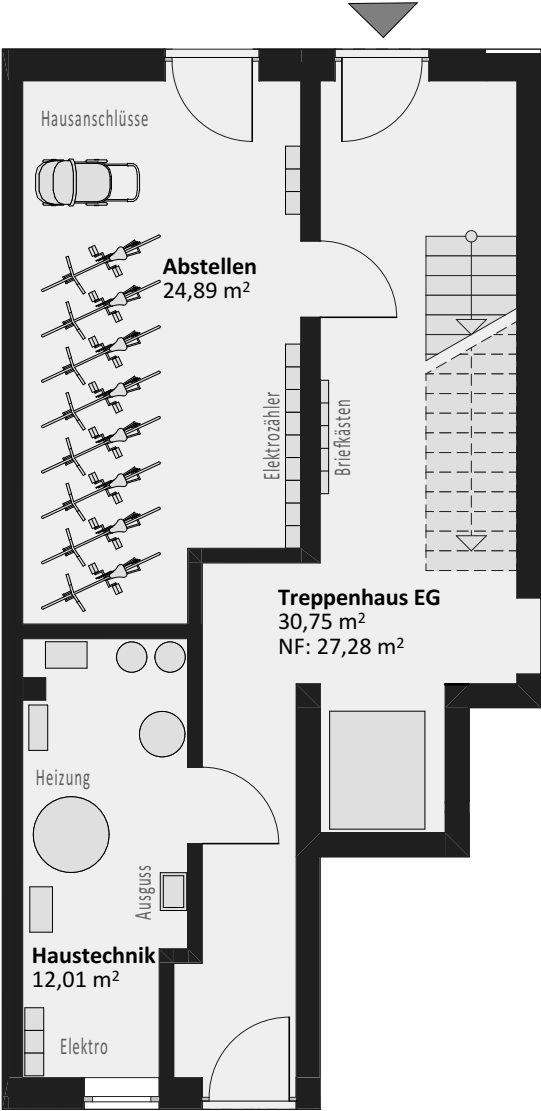


0m 1 2 3 4 5

ANSICHT HOF

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

ERDGESCHOSS



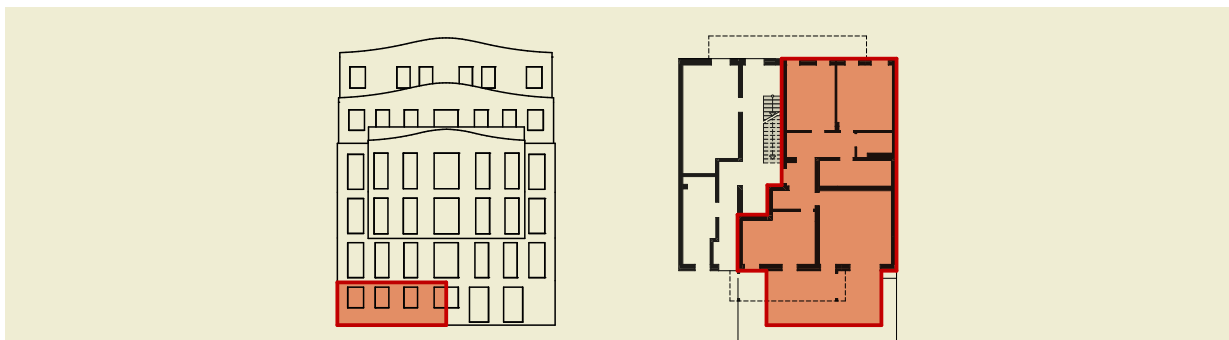
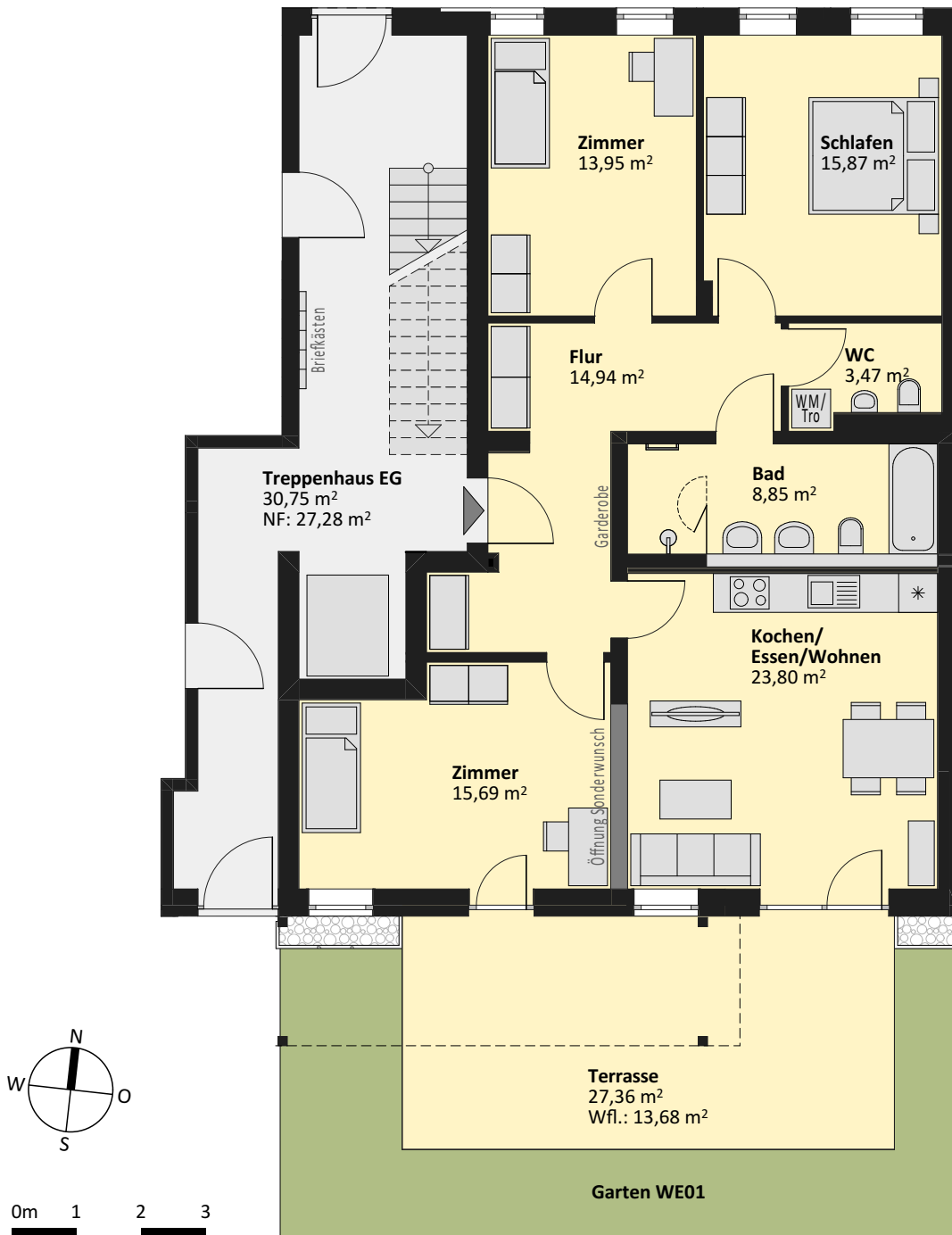
WOHNUNG 01

ERDGESCHOSS LINKS

4 ZIMMER, TERRASSE, GARTEN

110,25 m²

schwollenfrei

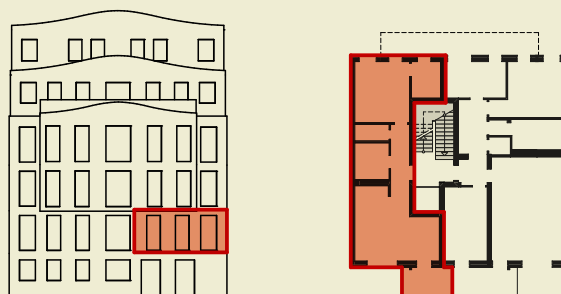
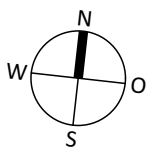
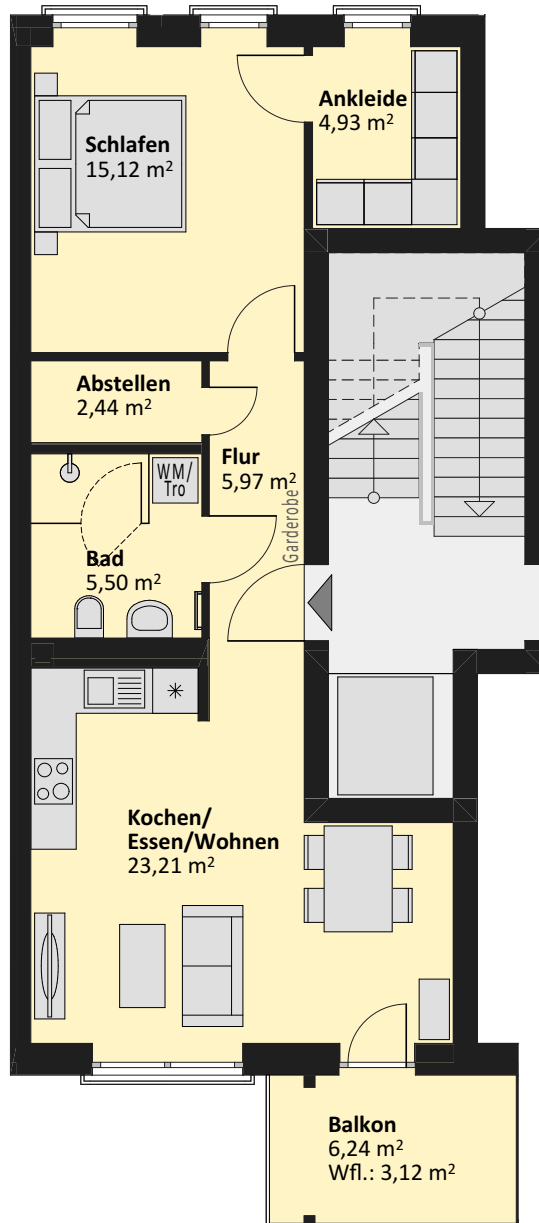


WOHNUNG 02

2 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS RECHTS

60,29 m²

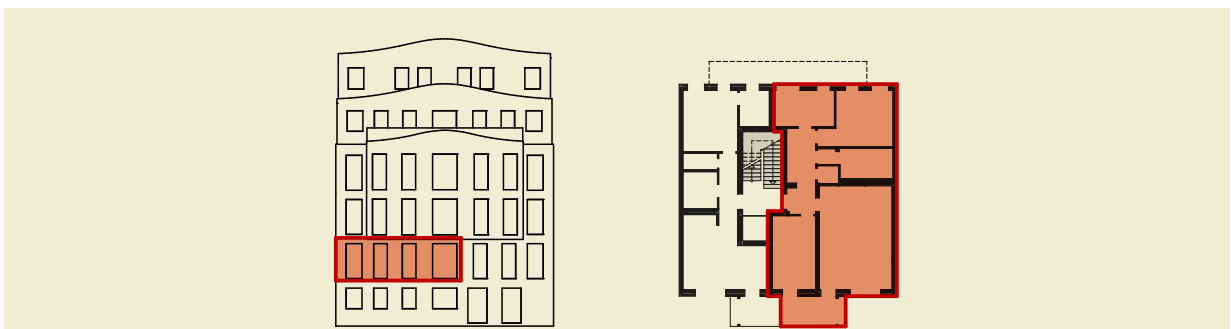
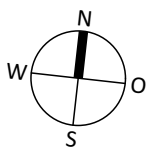
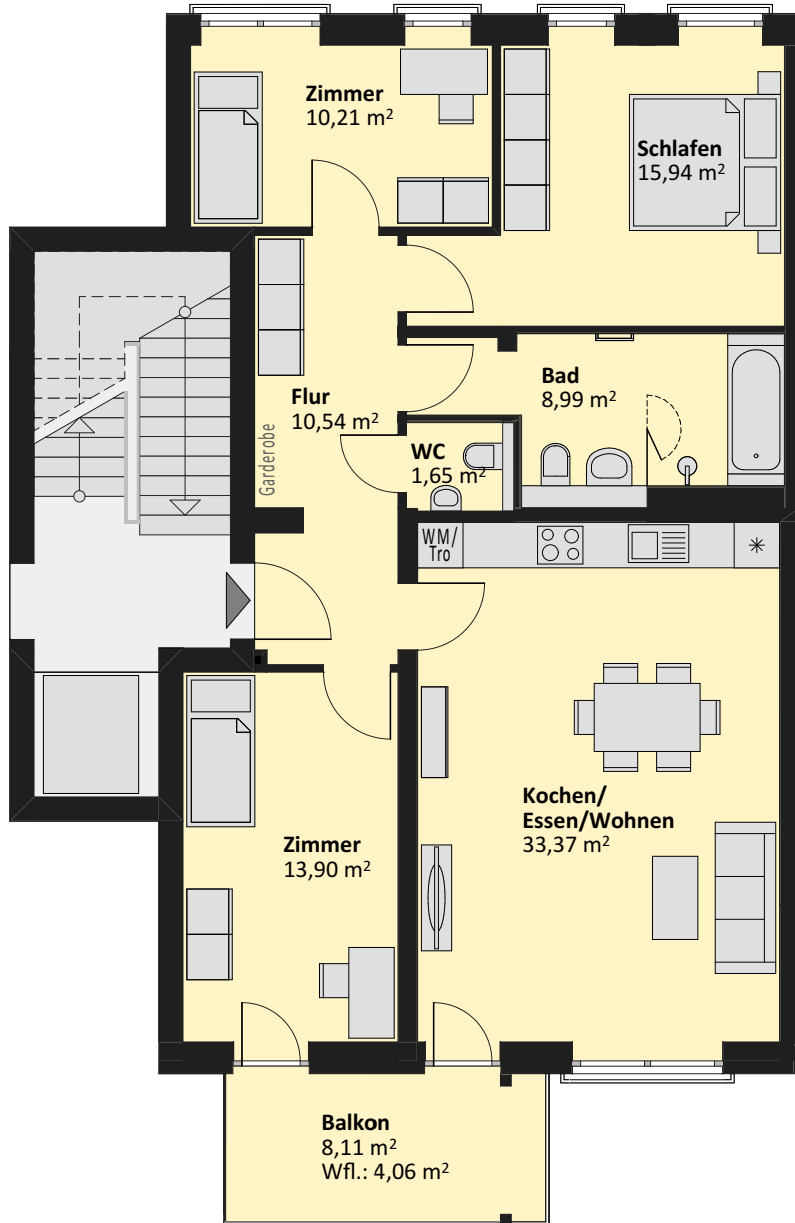


WOHNUNG 03

4 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS LINKS

98,66 m²

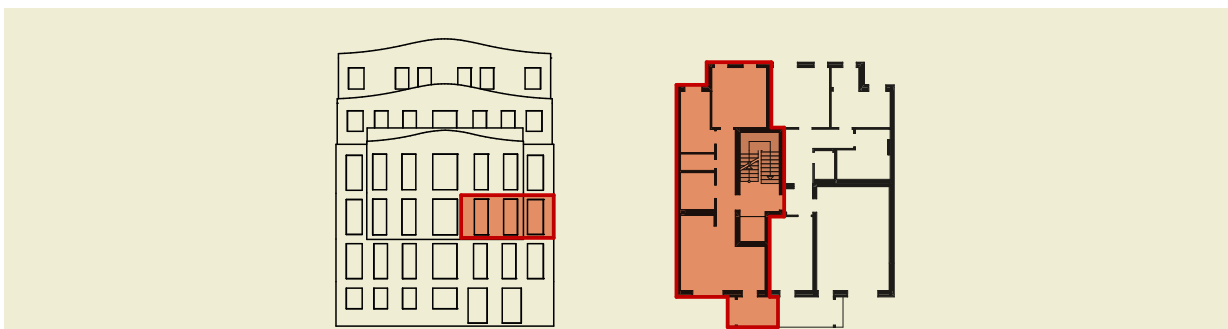
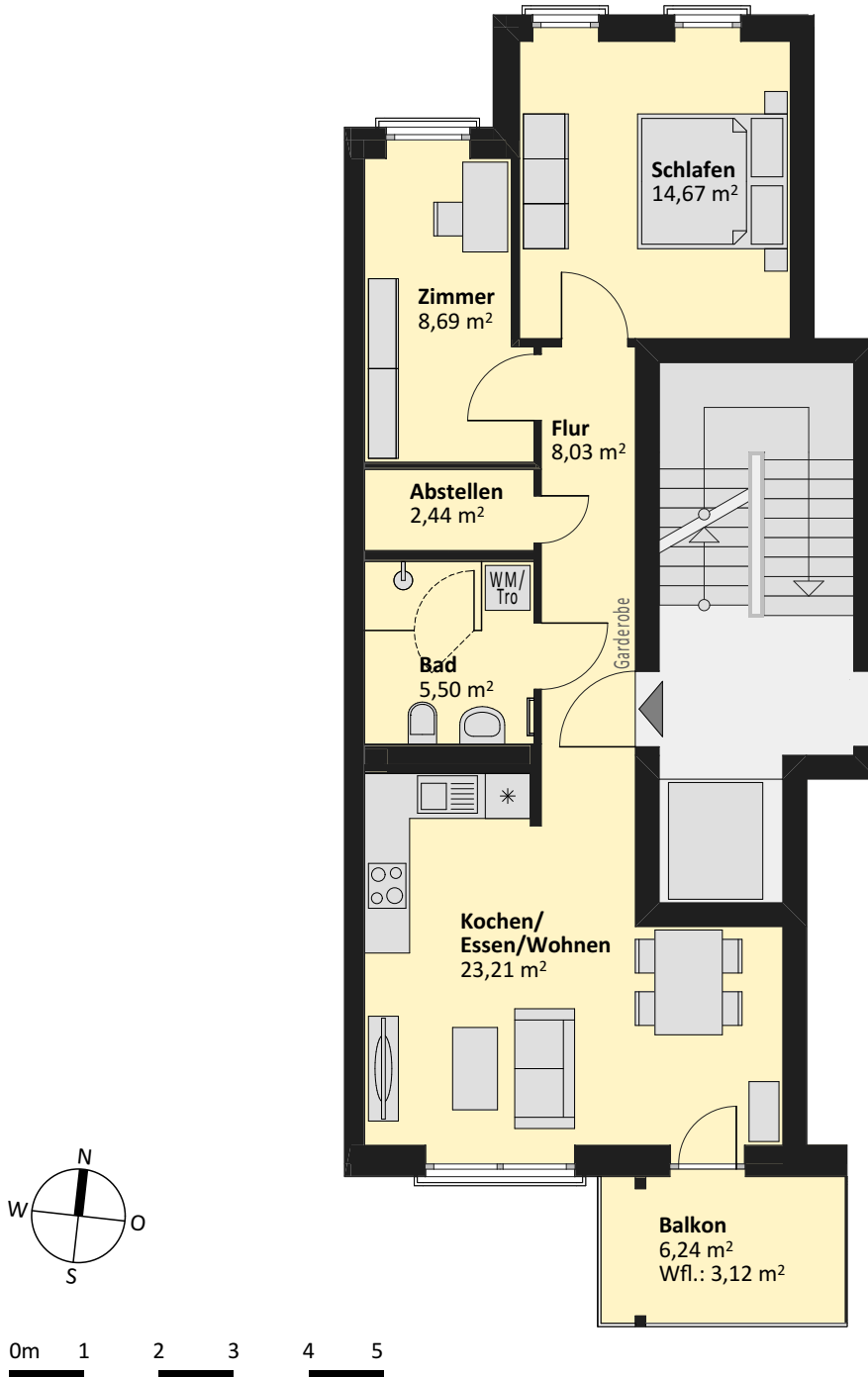


WOHNUNG 04

2,5 ZIMMER, BALKON

2. OBERGESCHOSS RECHTS

65,66 m²



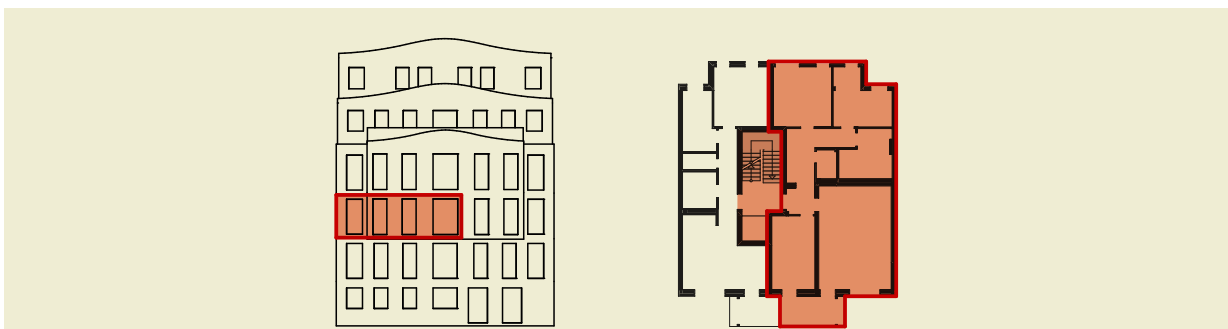
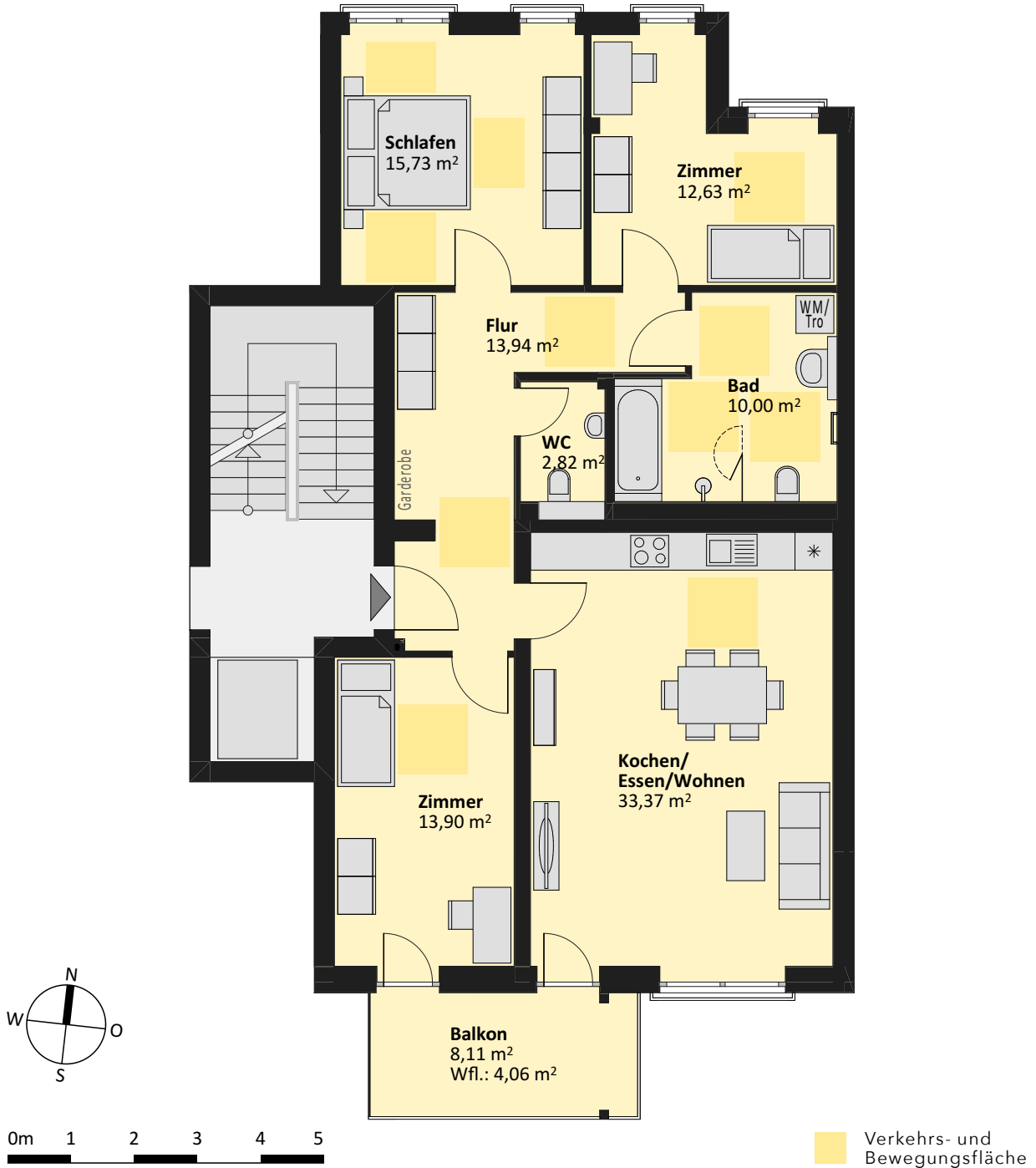
WOHNUNG 05

2. OBERGESCHOSS LINKS

4 ZIMMER, BALKON

106,45 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2

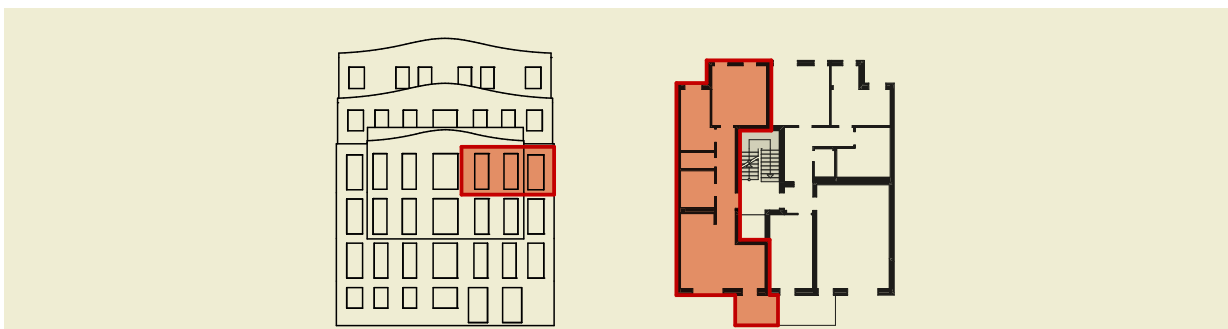
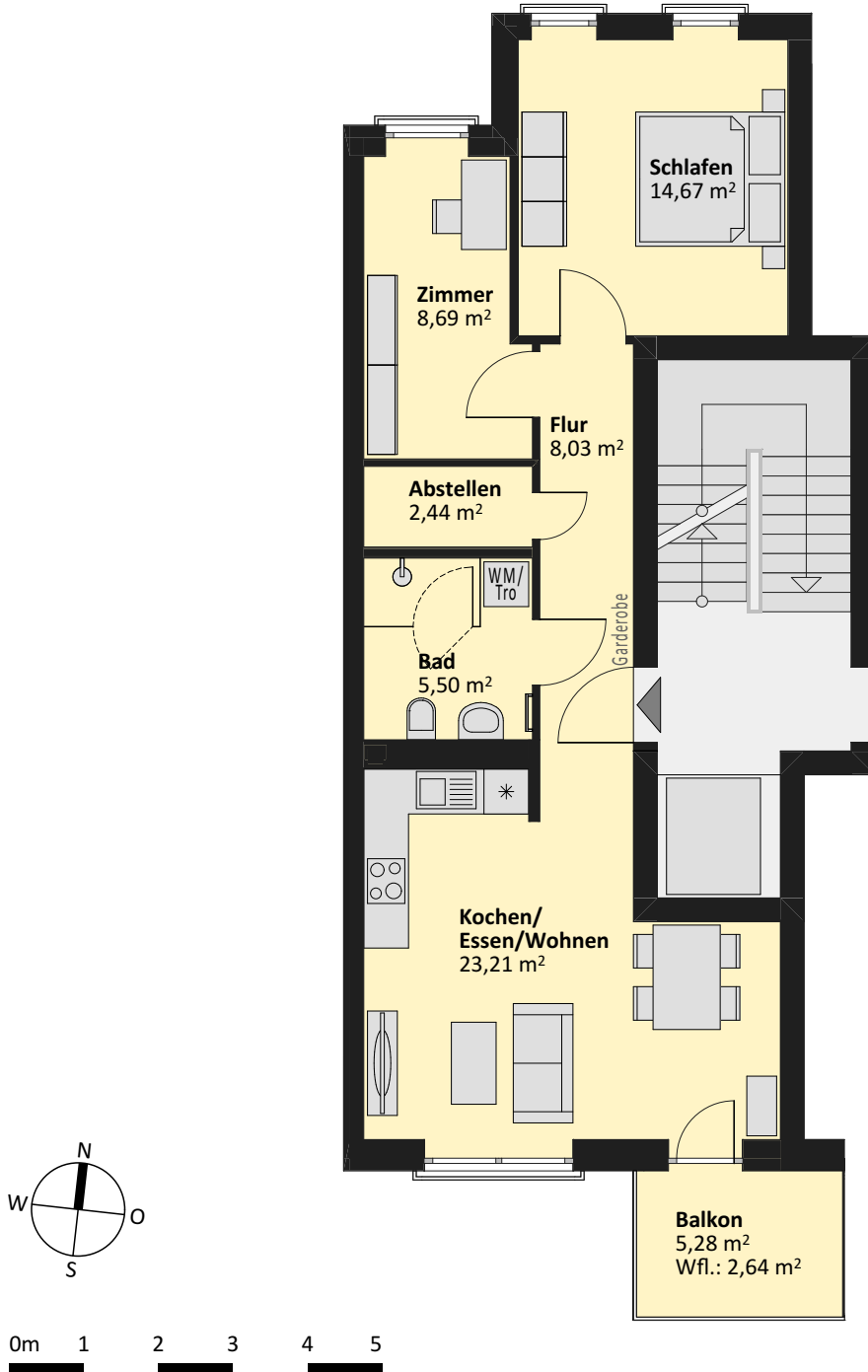


WOHNUNG 06

2,5 ZIMMER, BALKON

3. OBERGESCHOSS RECHTS

65,18 m²



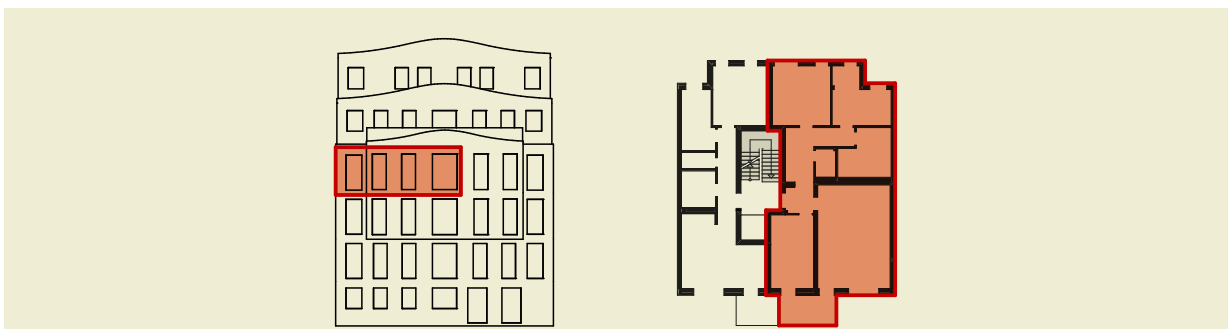
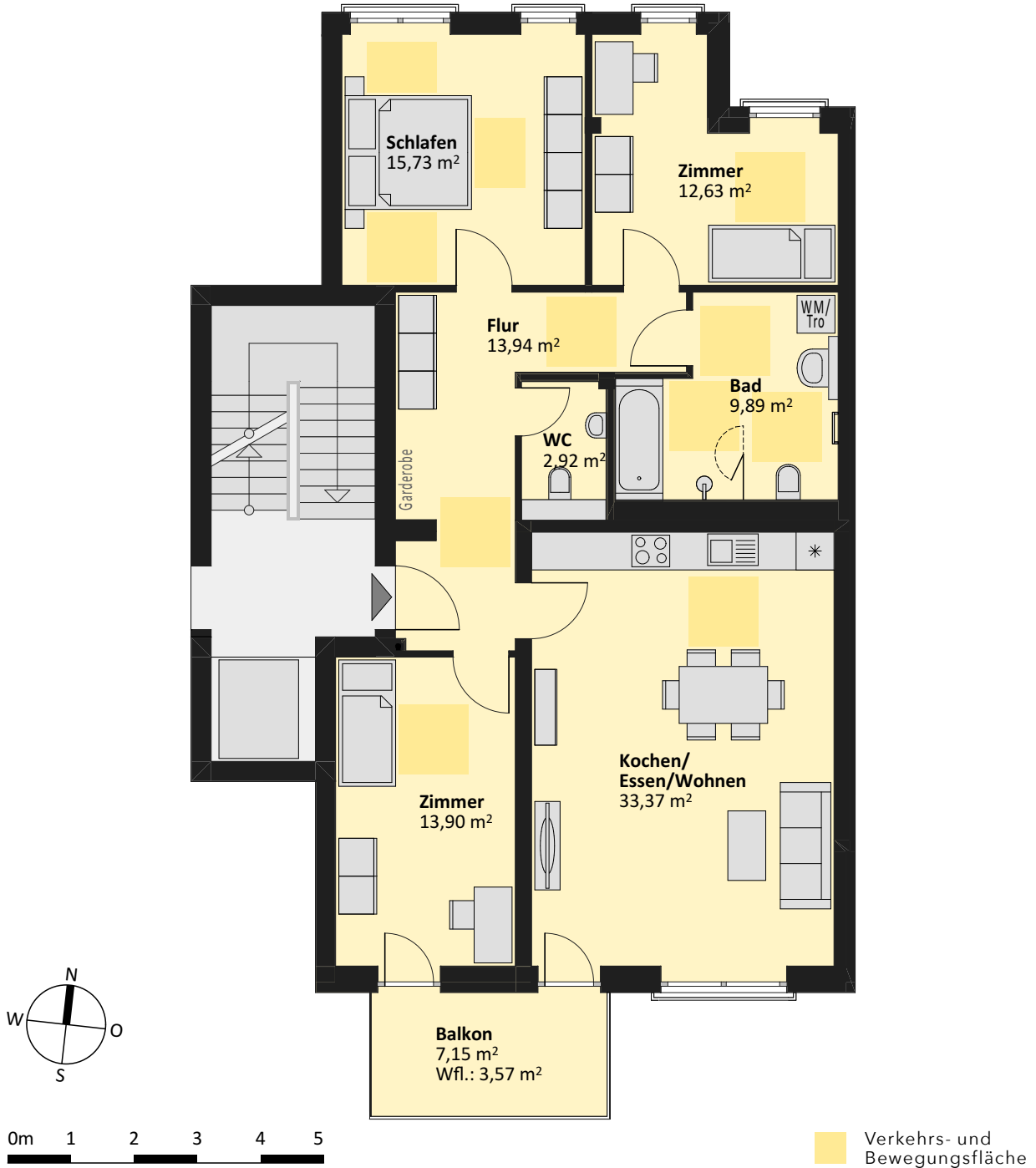
WOHNUNG 07

3. OBERGESCHOSS LINKS

4 ZIMMER, BALKON

105,95 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2

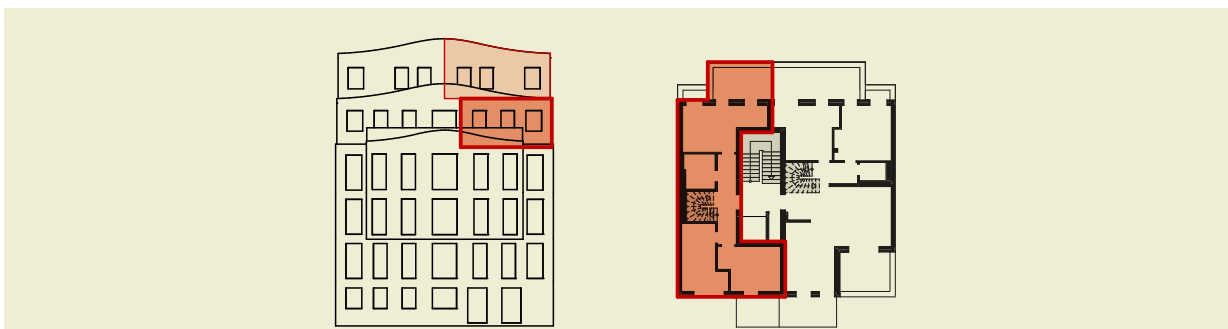
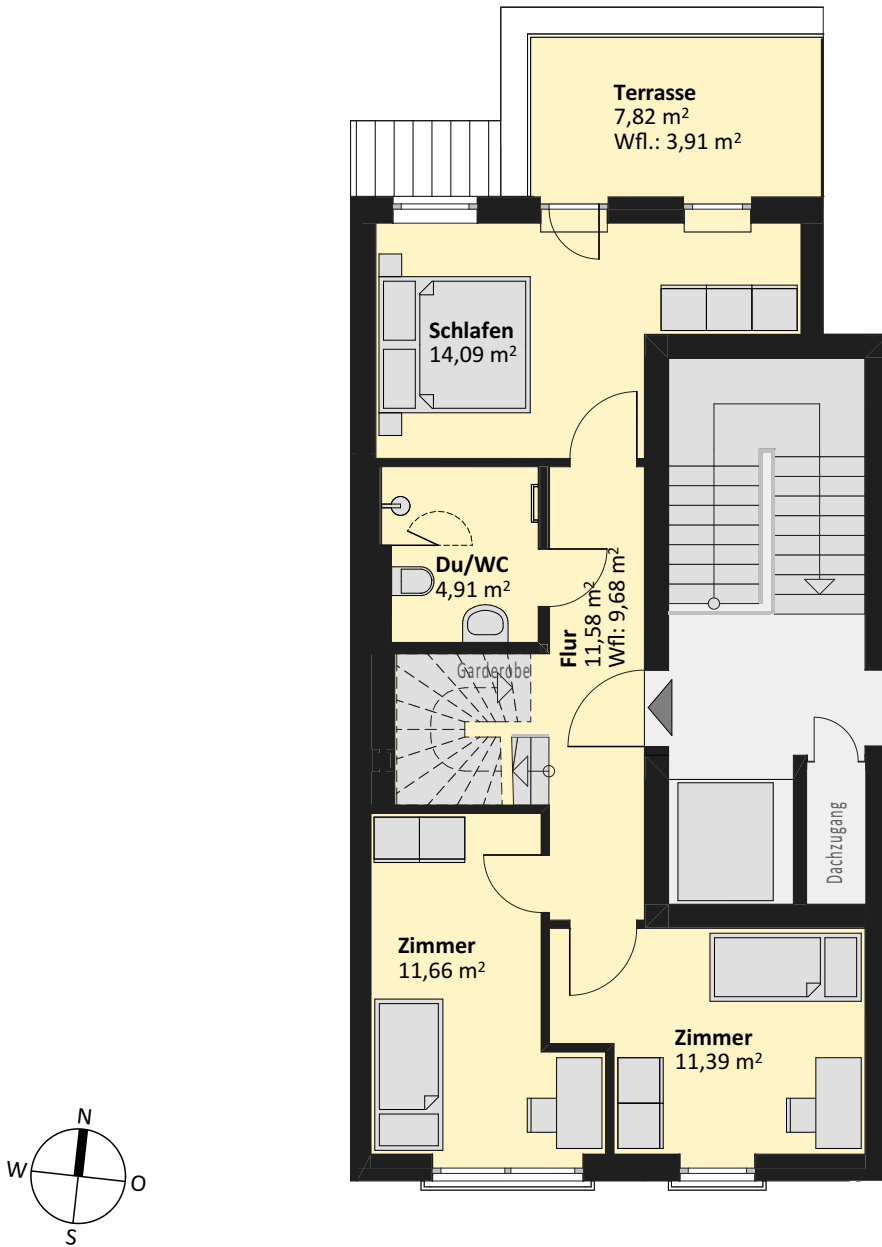


WOHNUNG 08

4,5 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

4. OBERGESCHOSS RECHTS

105,49 m²

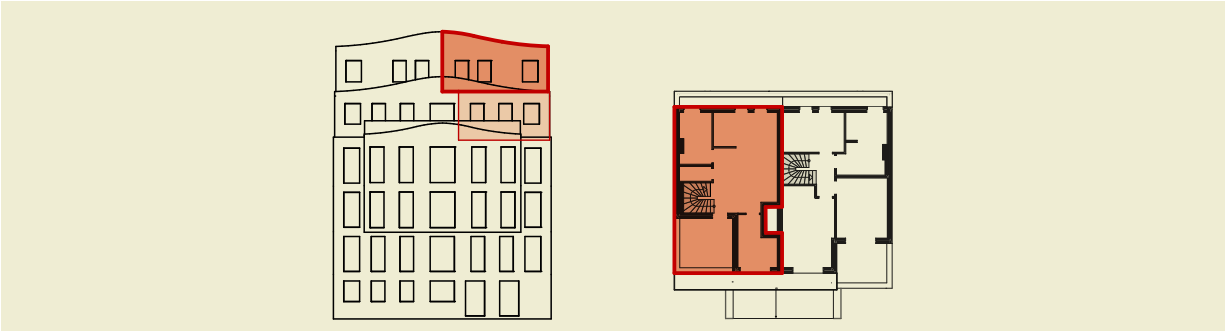
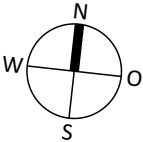
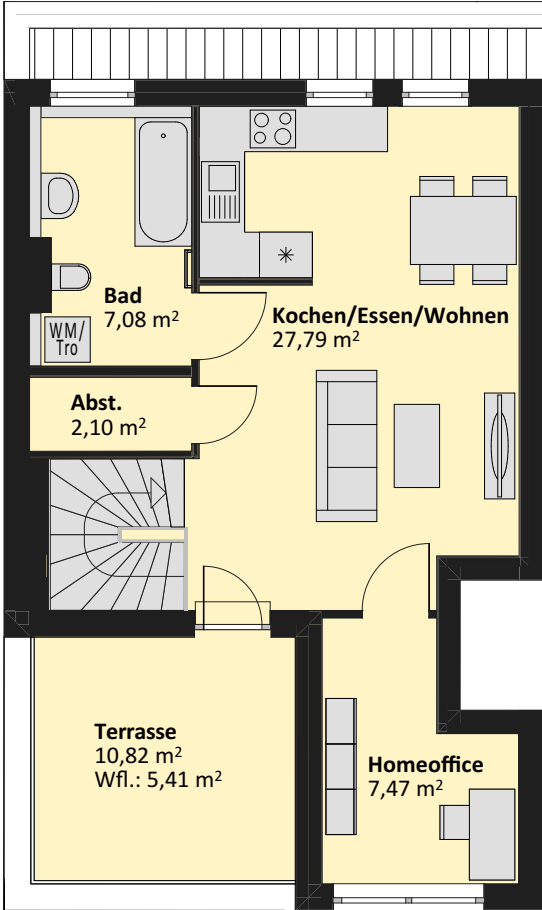


WOHNUNG 08

4,5 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

5. OBERGESCHOSS RECHTS

105,49 m²

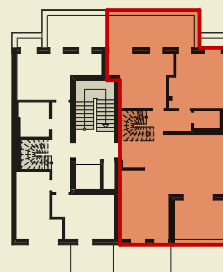
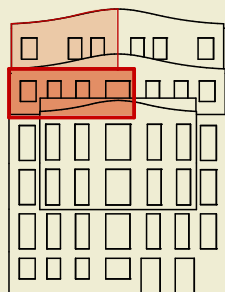
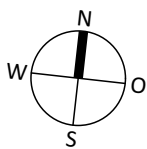
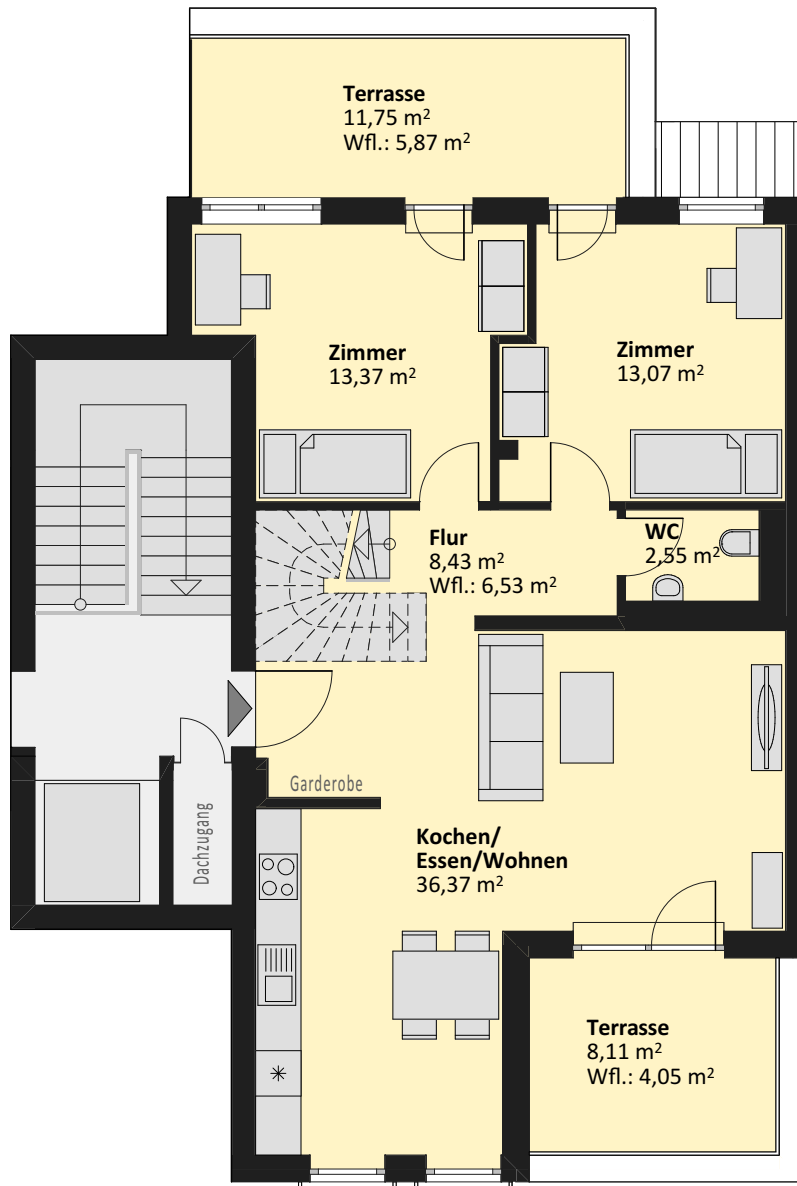


WOHNUNG 09

6 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

4. OBERGESCHOSS LINKS

139,92 m²

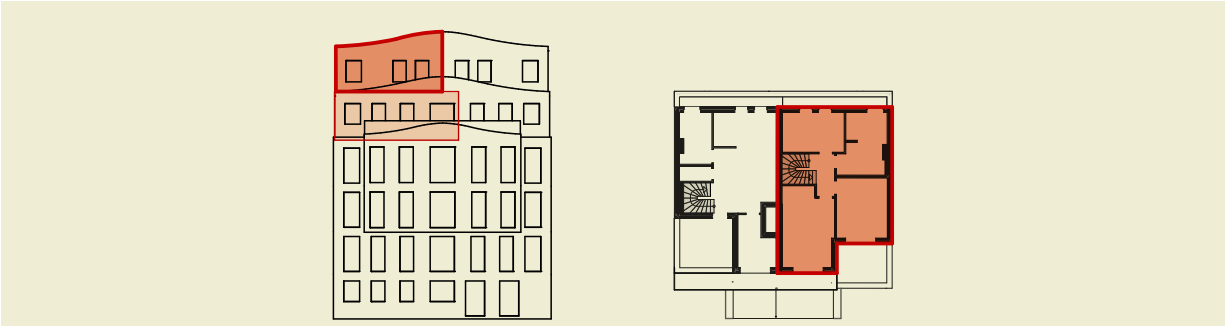
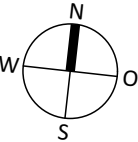
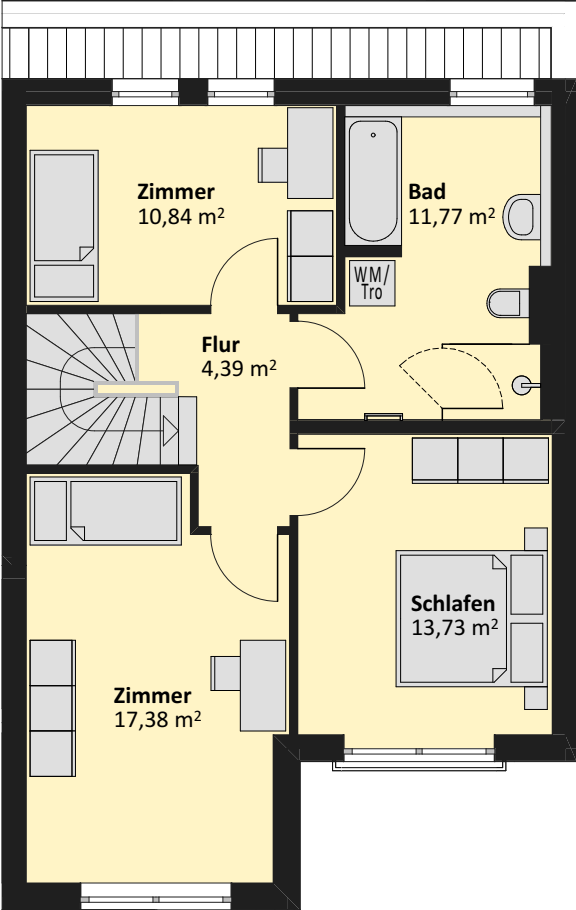


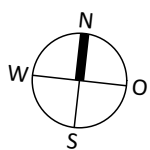
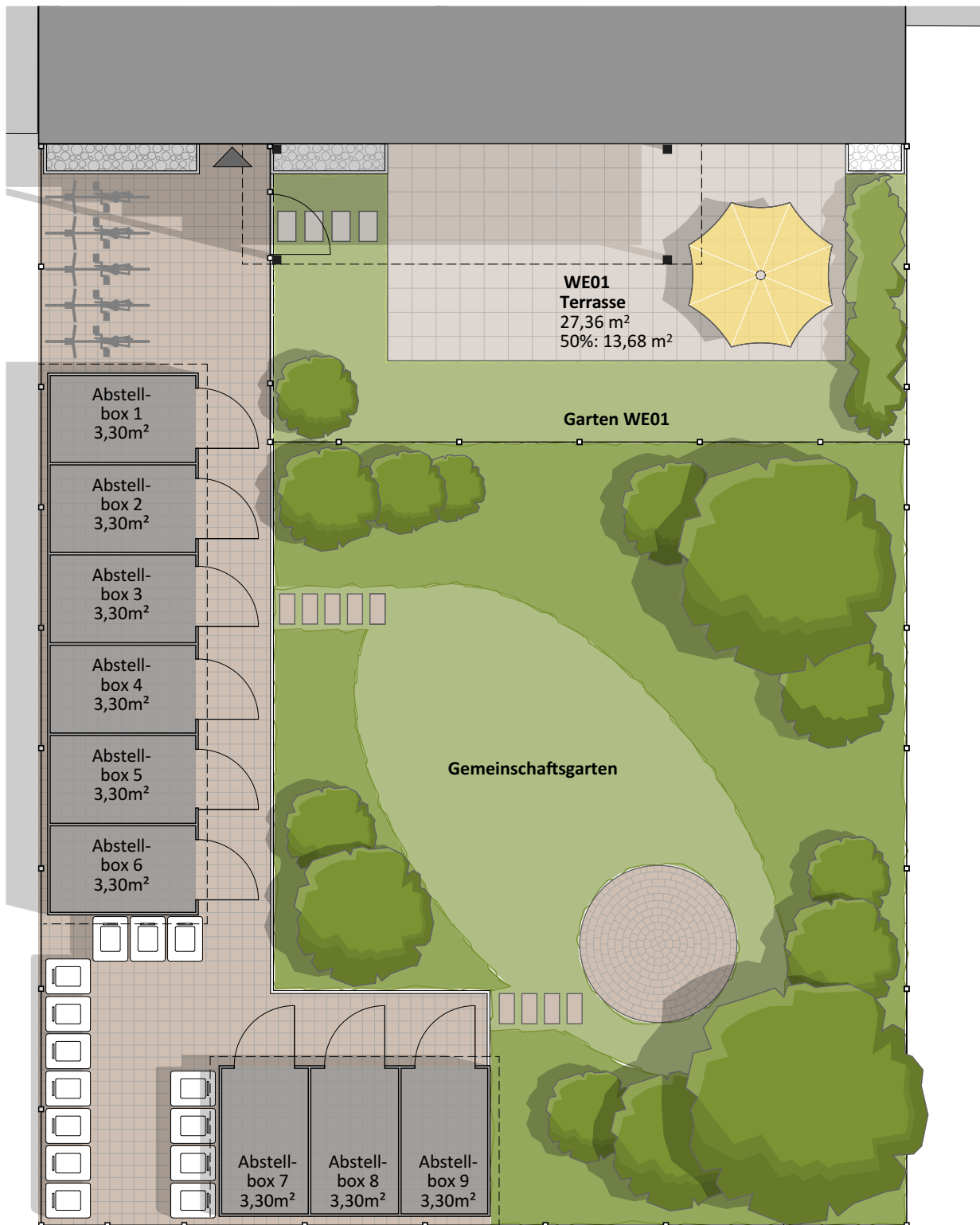
WOHNUNG 09

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

Sickmann & Noth GmbH
www.sickmann-noth.de

VISUALISIERUNG INNENRÄUME

Marcus Kistner
www.kistner-partner.de

**VISUALISIERUNG
AUSSENPERSPEKTIVEN**

Dennis Behrens
www.fangpunkt.de

HINWEIS

Bitte entnehmen Sie weiterführende Informationen zur angebotenen Immobilie dem ausführlichen Prospekt, insbesondere die steuerlichen Betrachtungen und die Chancen und Risiken Ihrer geplanten Immobilieninvestition. 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 Exposé.

Dieses Exposé wurde im Januar 2022 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