

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. Auch der solide Schallschutz im gesamten Gebäude trägt dazu bei, dass verschiedene Menschen unter einem Dach gut miteinander auskommen; und er macht den nahen Flughafen Halle-Leipzig vergessen.

Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug erreichbar – in Schkeuditz eine seltene Ausstattung – so dass auch Senioren hier selbstbestimmt leben können. Kleine Extras: Die barrierefreie Erdgeschoss-Wohnung – mit drei Zimmern auf 90 Quadratmetern be-



Grundstück aus der Vogelperspektive

sonders großzügig geschnitten – verfügt über einen eigenen Garten inkl. Terrasse. Der baumbestandene Innenhof wird ansonsten überwiegend zum Parken genutzt. In der vierten Etage können die Mieter und ihre Gäste auf einer großen Dachterrasse den Blick über Schkeuditz schweifen lassen.

ERFAHRENER PARTNER RUND UM DIE WOHNIMMOBILIE

Mit Preisen zwischen 283.000 und 388.000 Euro eignen sich die Wohnungen in erster Linie als ergänzende Kapitalanlage. Zudem profitieren Investoren von 20 Jahren Erfahrung in der Wohnimmobilien-Bewirt-

schaftung: 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 Häuser in schlechtem baulichen Zustand wurden abgebrochen, Grundstücke lagen brach. 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 hier Schillers Welle in der Schillerstraße und gleich um die Ecke, in der Friedrich-Engels-Straße, das Familien-Wohnhaus Grüne Neun.



Der Platz für Schillers Welle





Visualisierung des Bades

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**
Besonderheiten:
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 **erhöhtem Schallschutz** nach DIN 4109-5:2020-08, **bodengleichen Duschen, Fußbodenheizung** und **Eichenholzparkett**
- **Fassadendämmung** mit **diffusionsoffener Mineralwolle** statt Polystyrol
- **Sicht- und Sonnenschutz:** Alle Fenster und Balkontüren haben elektrische Rollläden
- **Erhöhter Einbruchschutz:** Türen und Fenster sind gemäß K-EINBRUCH-Kampagne der Polizei ausgestattet
- **Energieeffizientes Heizen:** Luft-Wärme-Pumpe und Gas-Brennwertkessel: Mit einem Endenergiebedarf von ca. 19 kWh/m² erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+
- **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 29,75 €/Monat / WE inkl. MwSt Sondereigentumsverwaltung: anfänglich 17,85 €/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	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 § 7 IV EStG. Kaufpreisaufteilung vorbehaltlich der Anerkennung durch die zuständige Finanzbehörde
Größe der Wohnungen	ca. 65 m ² bis 90 m ²	Erwerbs-nebenkosten	3,5 % Grunderwerbssteuer ca. 2 % Notargebühren und Gerichtskosten
Erwerbs-nebenkosten	3,5 % Grunderwerbssteuer ca. 2 % Notargebühren und Gerichtskosten	Finanzierungs-kosten	Bereitstellungszinsen, Zinsen, Gebühren für Eigennutzer: keine



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 18.500 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 Logistik, Automobil- und Zulieferindustrie, 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 Europa-Hub der DHL ist der Leipzig/Halle Airport außerdem einer der größten Frachtflughäfen Europas. Dementsprechend stehen den Schkeuditzern knapp 20.000 interessante und sichere Arbeitsplätze zur Verfügung; und es werden immer mehr: Nun siedelt sich der Luxusmodehändler Mytheresa in Schkeuditz an und schafft weitere 1.000 Arbeitsplätze.



Depot der Straßenbahn nach Leipzig





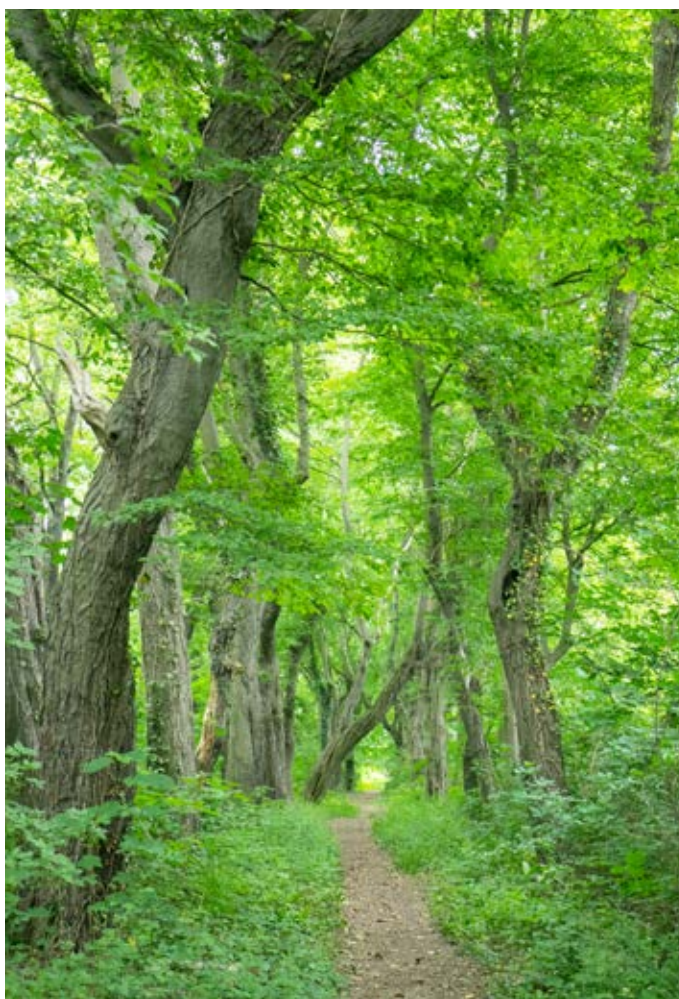
Blick auf die Schkeuditzer Innenstadt mit Rathaus und Einkaufszentrum

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 sich die Auen-Landschaft der Weißen Elster und der Luppe mit vielen Waldwegen an. Die



Wanderweg durch den Auenwald

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.

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 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 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 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, verbunden mit guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen. Zudem liegt der Kaufkraftindex in Schkeuditz mit 94,4 deutlich über dem von Leipzig.

Der Leipziger Wohneigentumsmarkt hat derzeit die höchste Preisdynamik deutschlandweit und trotz



Sächsisches Krankenhaus Altscherbitz



Evangelische Kirche
im Stadtzentrum



Gymnasium Schkeuditz

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 10 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 waren die Wohnungen bereits ein halbes Jahr vor ihrer Fertigstellung Ende 2021 überwiegend vermietet an Leipziger und Zugezogene mit Jobs bei DHL und Porsche. Sie haben sich entschieden: In Zukunft leben und arbeiten sie in einer Stadt. **Schkeuditz wächst.**



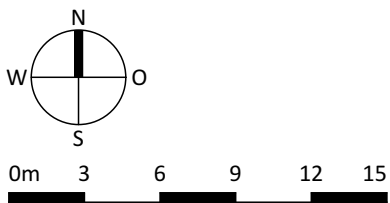
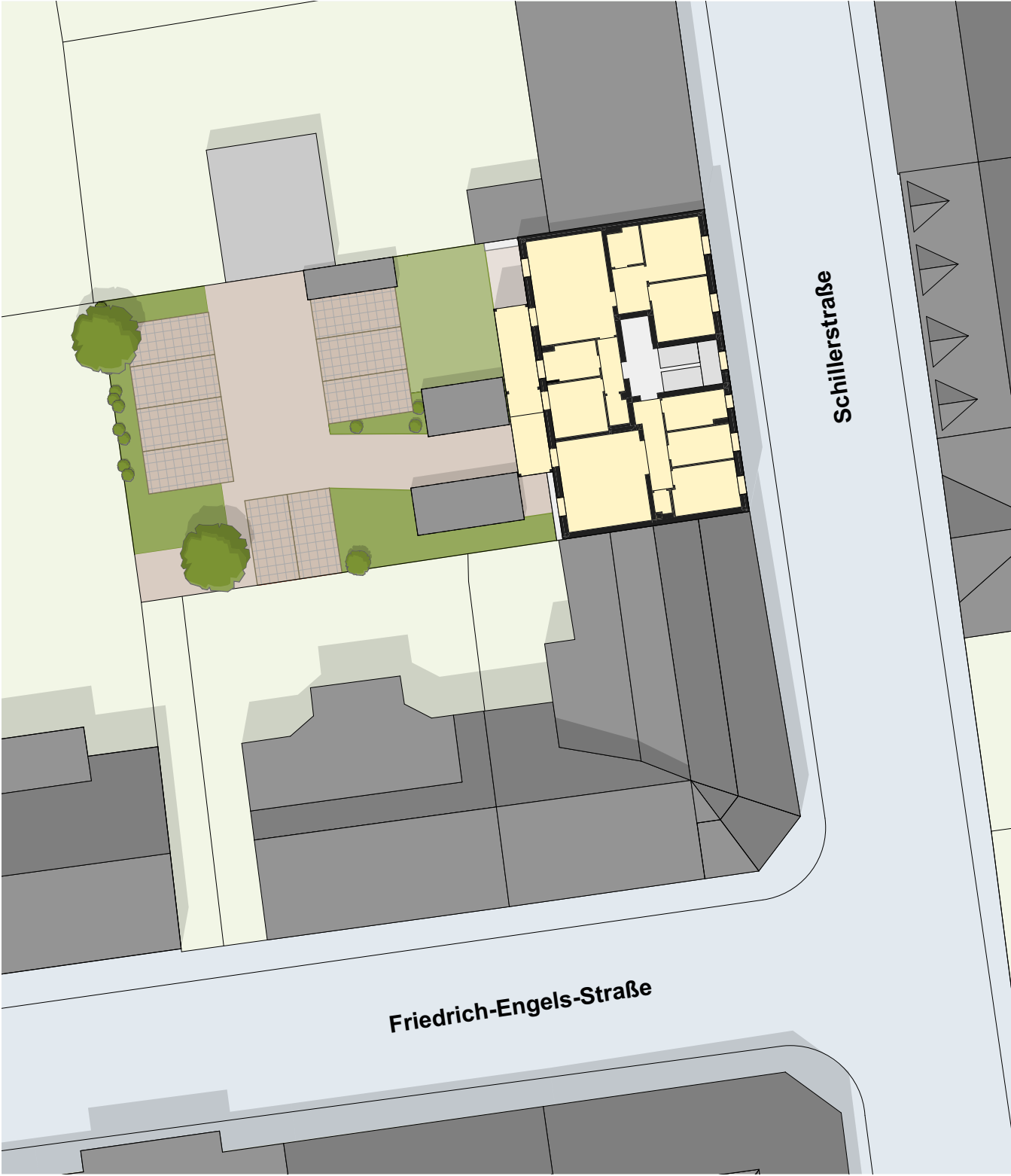
[Sächsisches
Wohnwerk]

- 01** Schillers Welle
- 02** Die Grüne Neun
- 03** Die Neue Augusta

- 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



ANSICHTEN UND GRUNDRISSSE



LAGEPLAN



0m 1 2 3 4 5

ANSICHT STRASSE

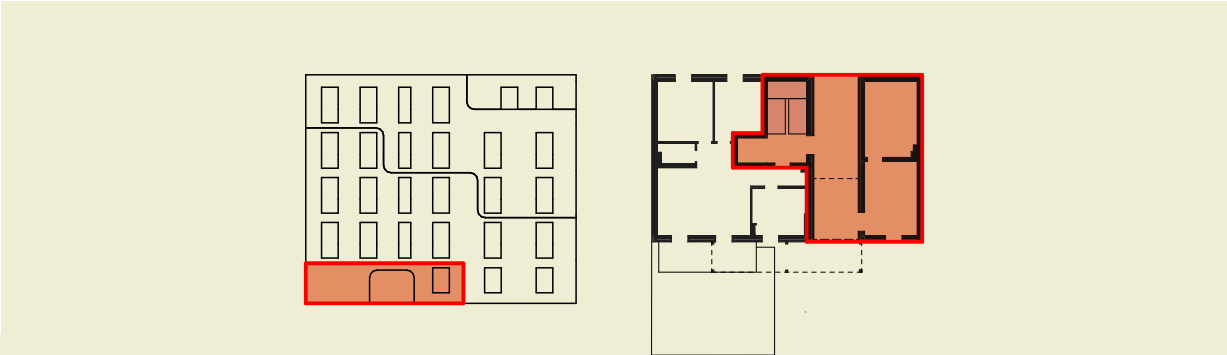
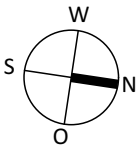
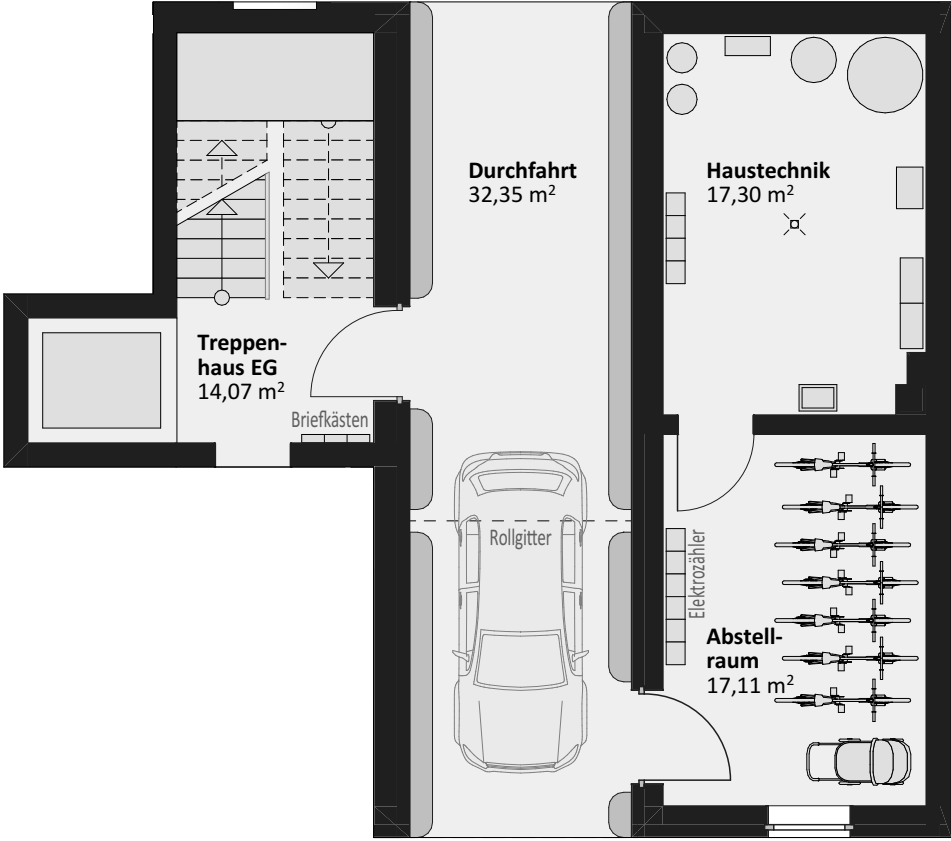


0m 1 2 3 4 5

ANSICHT HOF

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

ERDGESCHOSS



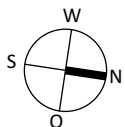
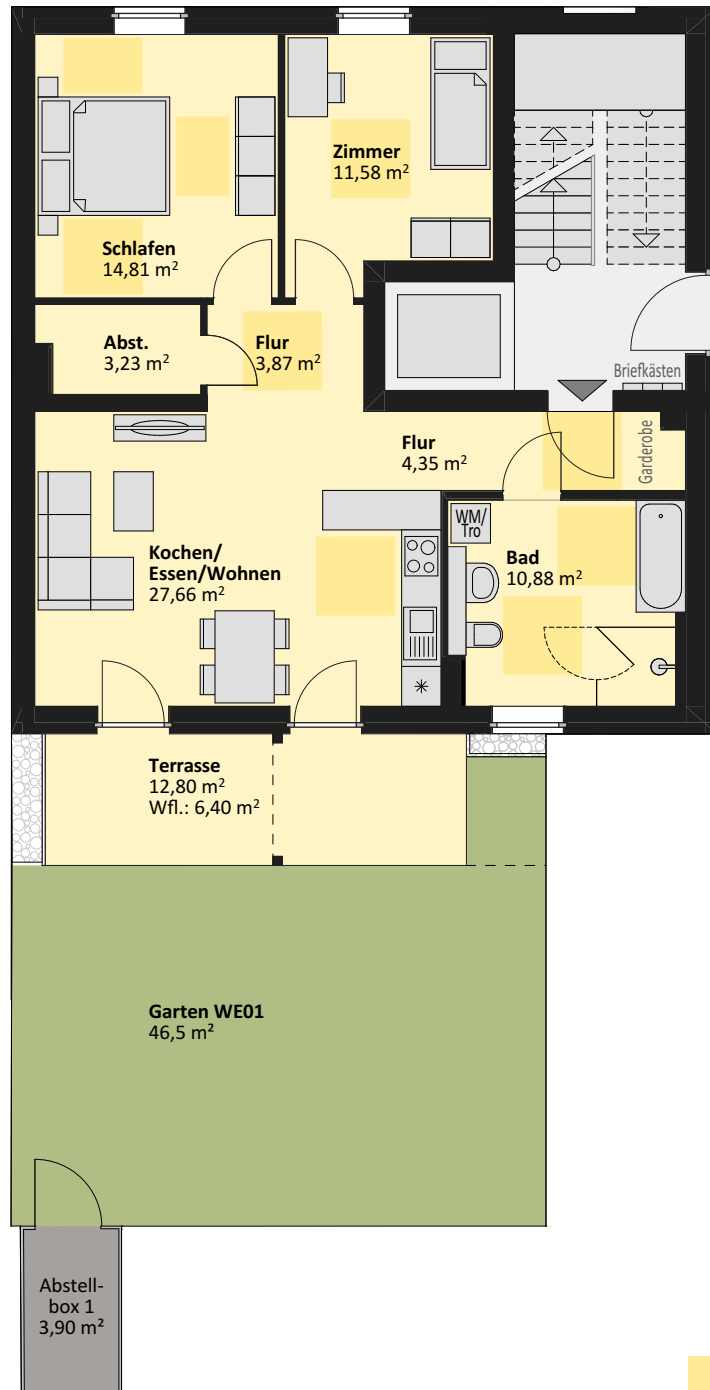
WOHNUNG 01

ERDGESCHOSS RECHTS

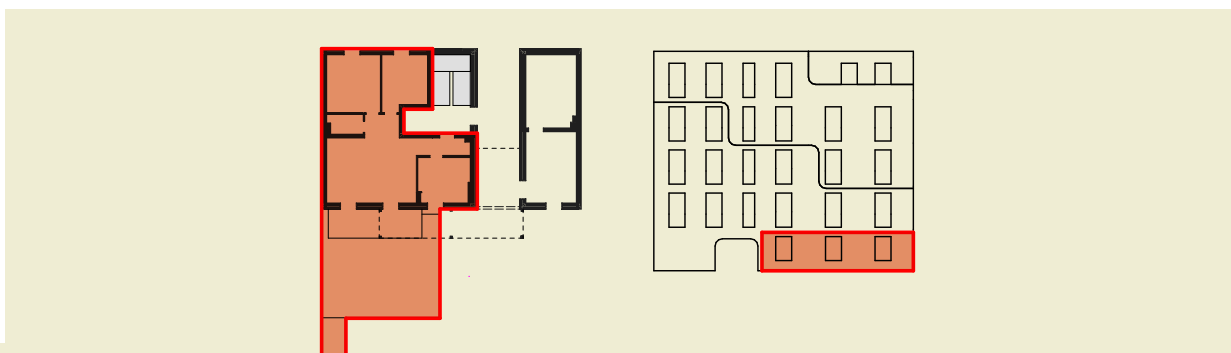
3 ZIMMER, TERRASSE

82,78 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2



Verkehrs- und Bewegungsfläche

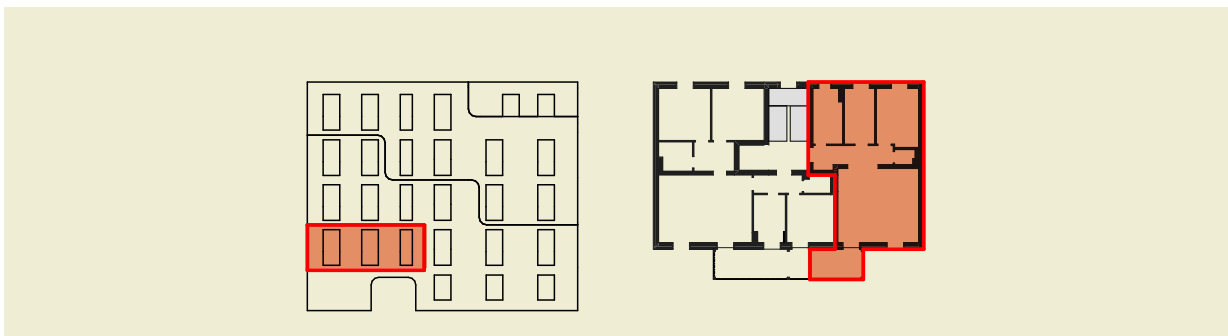
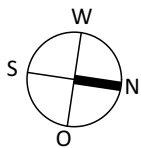
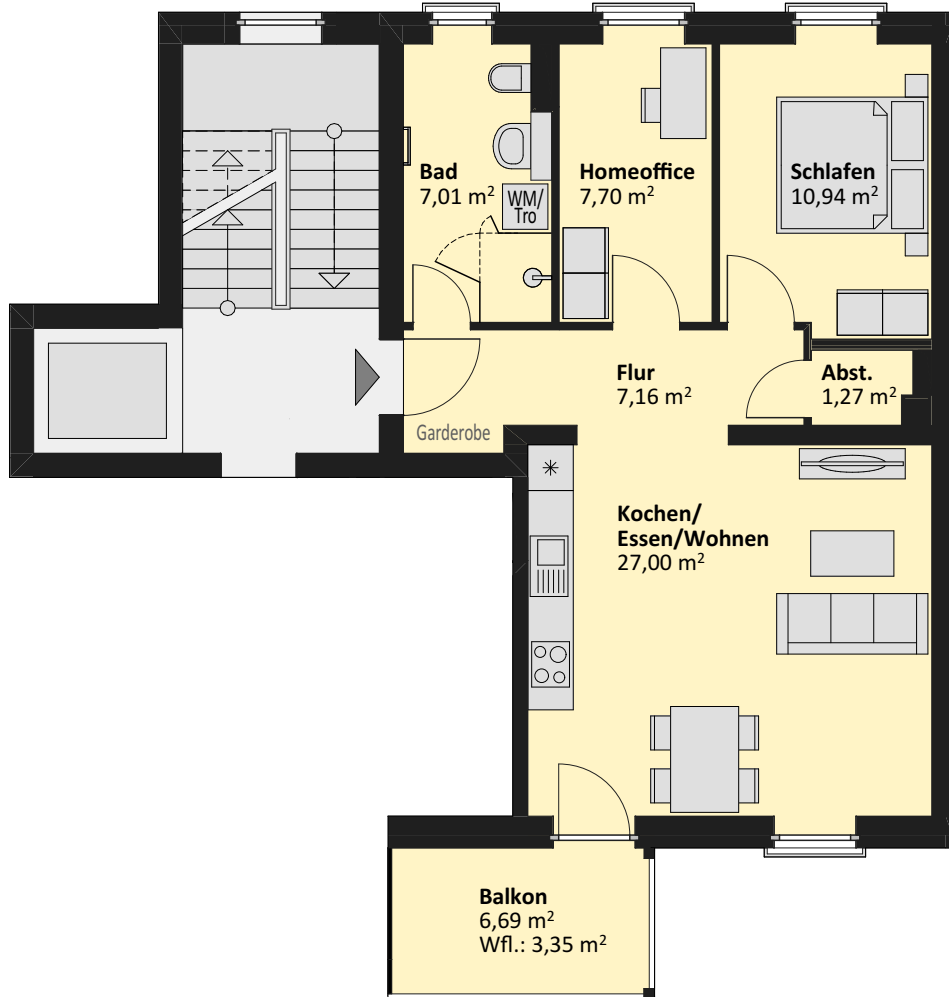


WOHNUNG 02

2,5 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS LINKS

64,43 m²

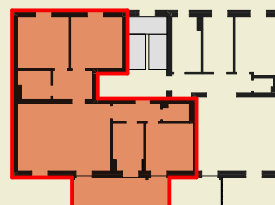
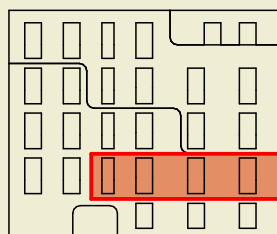
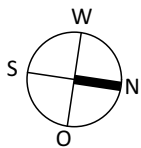
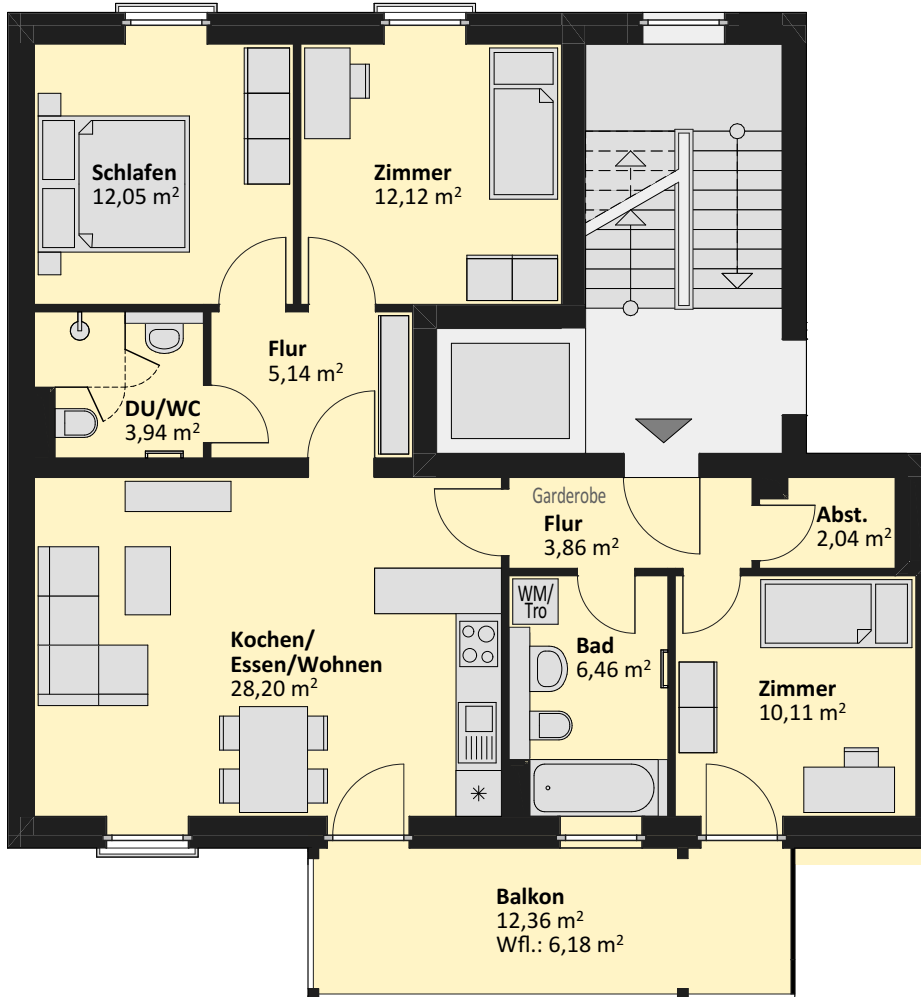


WOHNUNG 03

4 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS RECHTS

89,83 m²

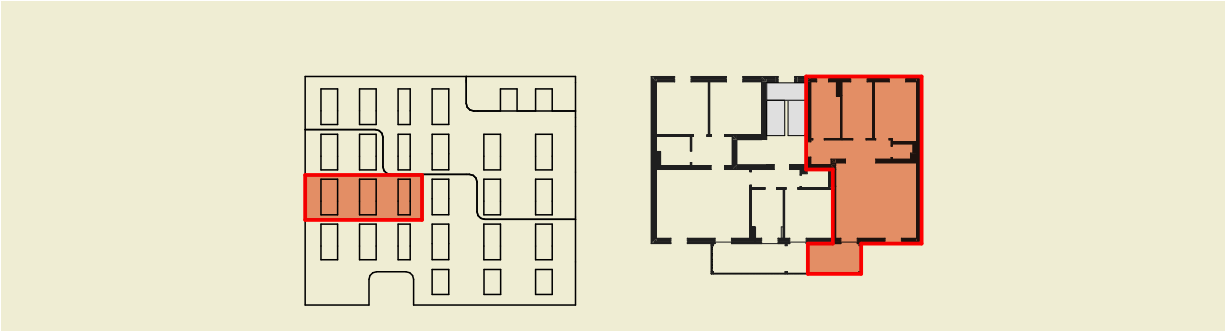
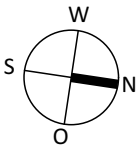
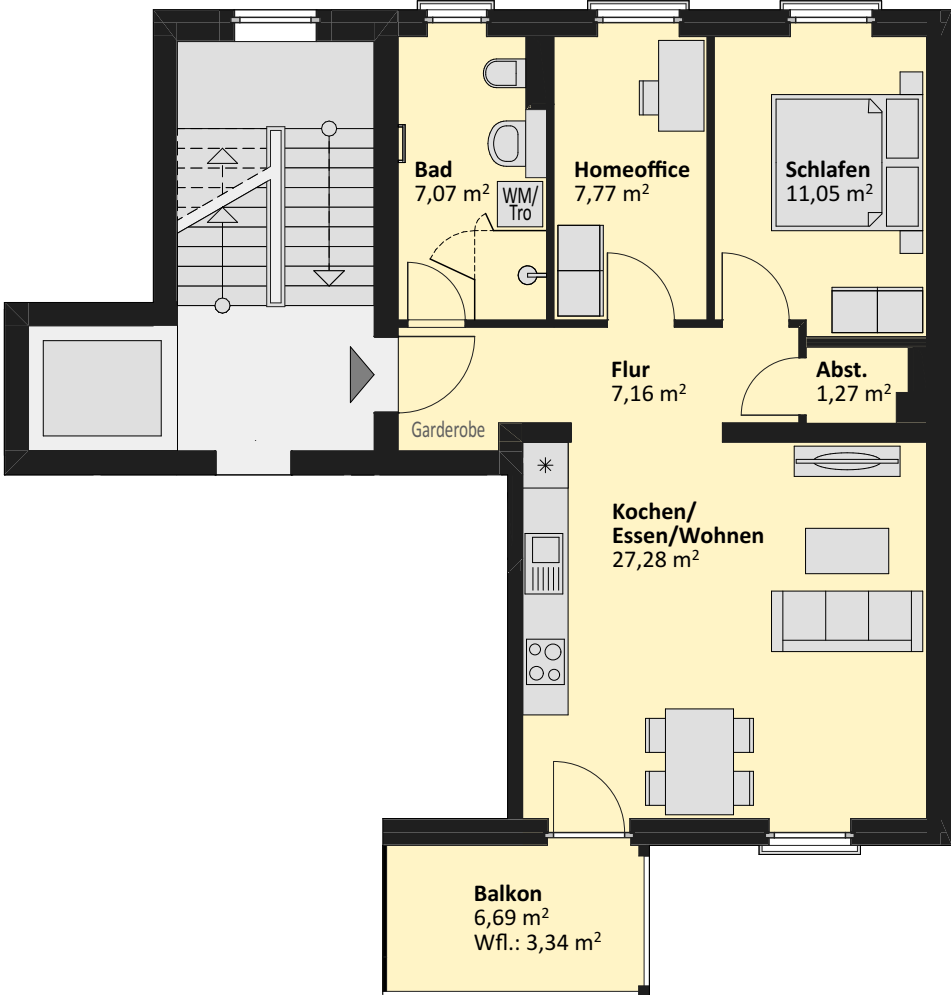


WOHNUNG 04

2,5 ZIMMER, BALKON

2. OBERGESCHOSS LINKS

64,95 m²

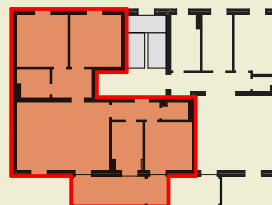
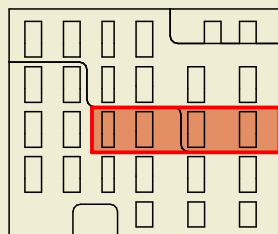
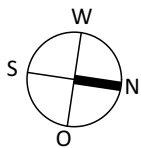
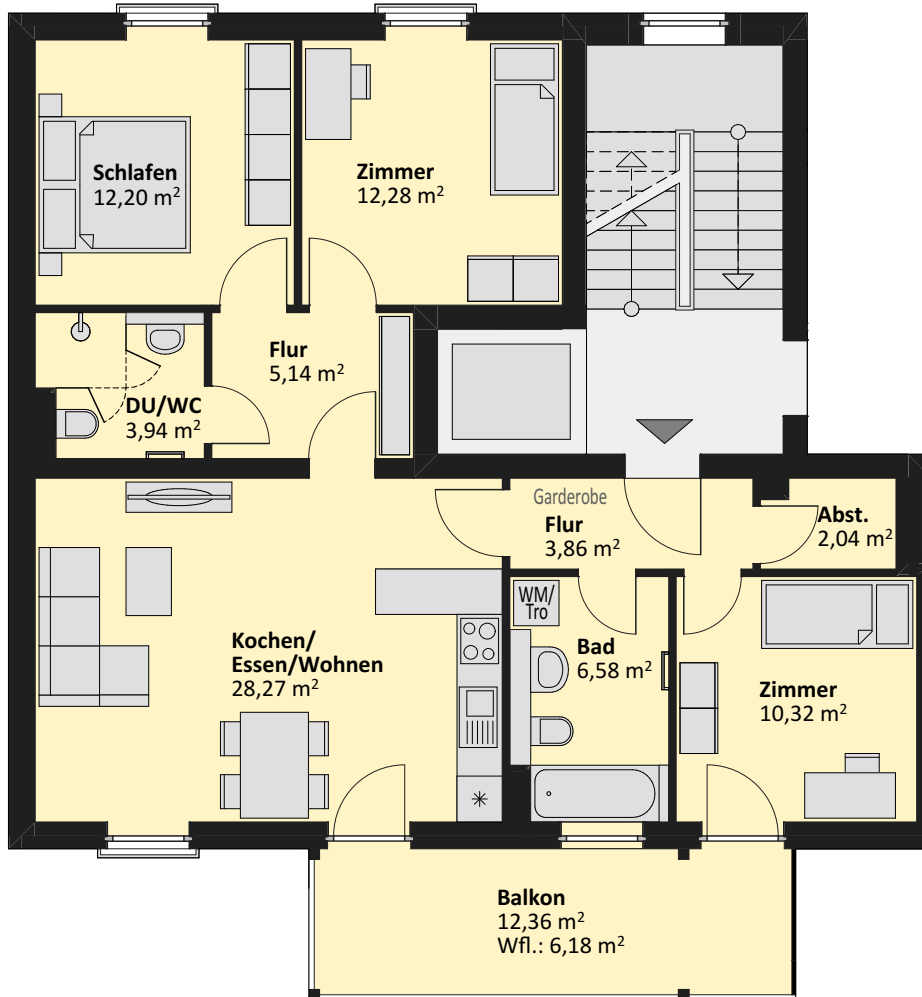


WOHNUNG 05

4 ZIMMER, BALKON

2. OBERGESCHOSS RECHTS

90,81 m²

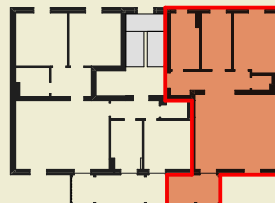
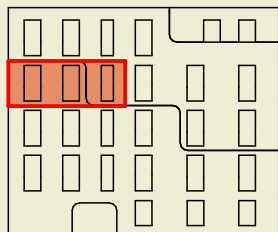
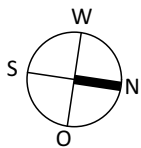
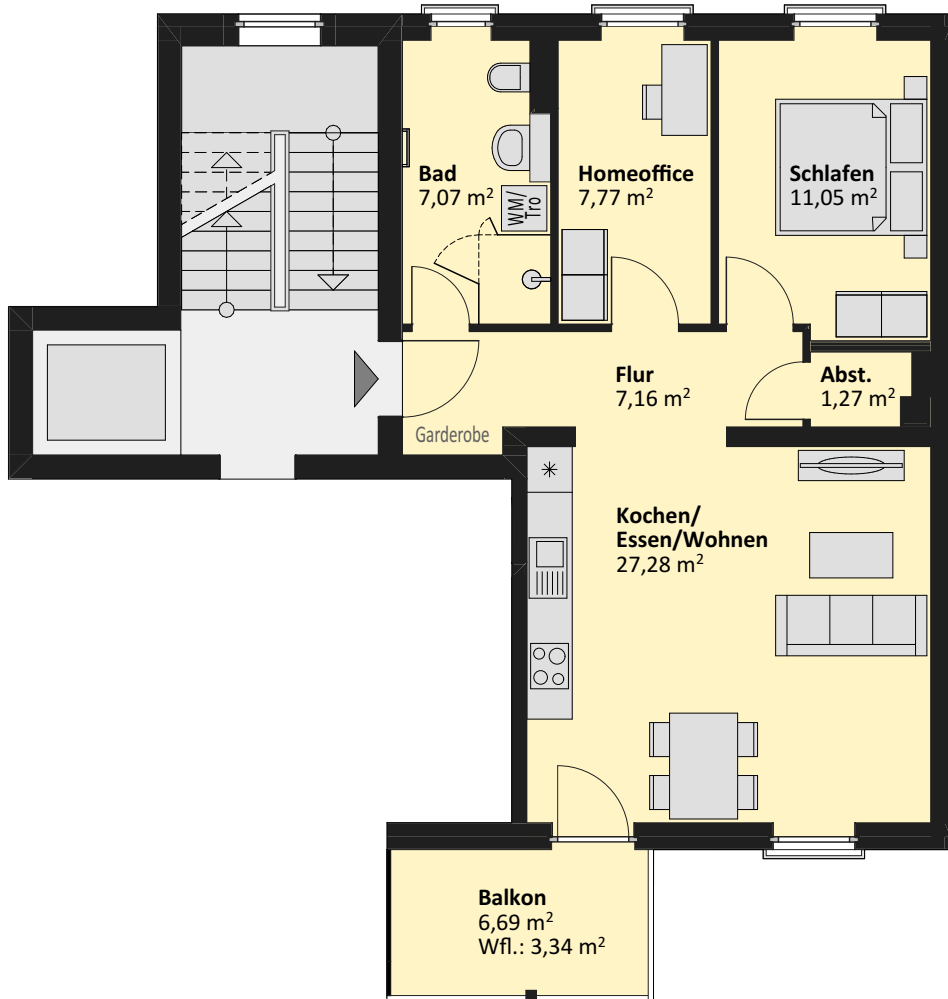


WOHNUNG 06

2,5 ZIMMER, BALKON

3. OBERGESCHOSS LINKS

64,93 m²

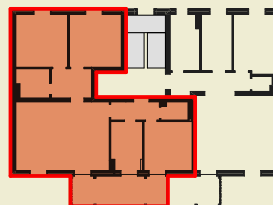
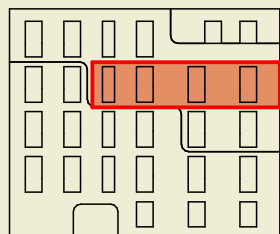
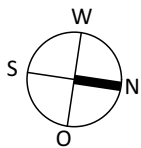
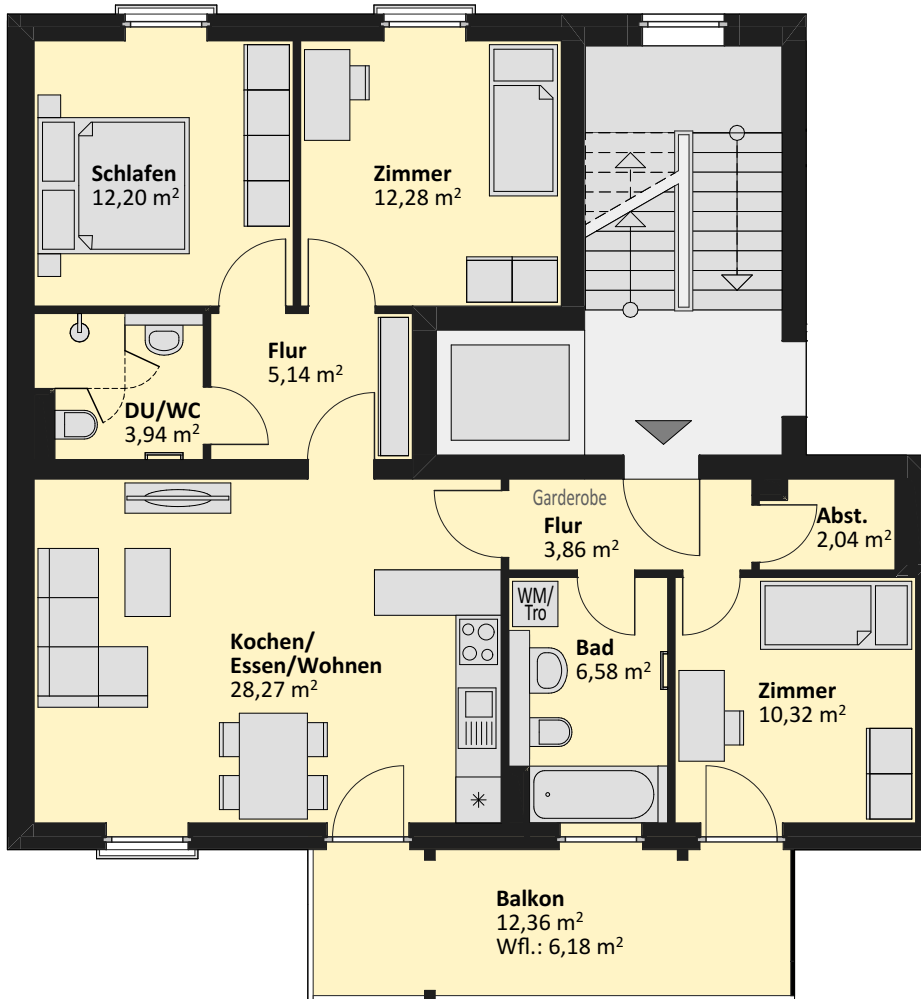


WOHNUNG 07

4 ZIMMER, BALKON

3. OBERGESCHOSS RECHTS

90,79 m²

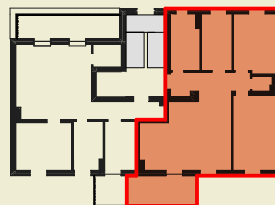
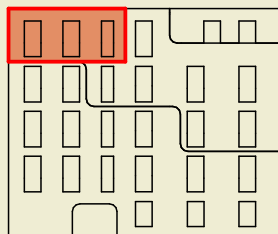
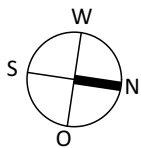
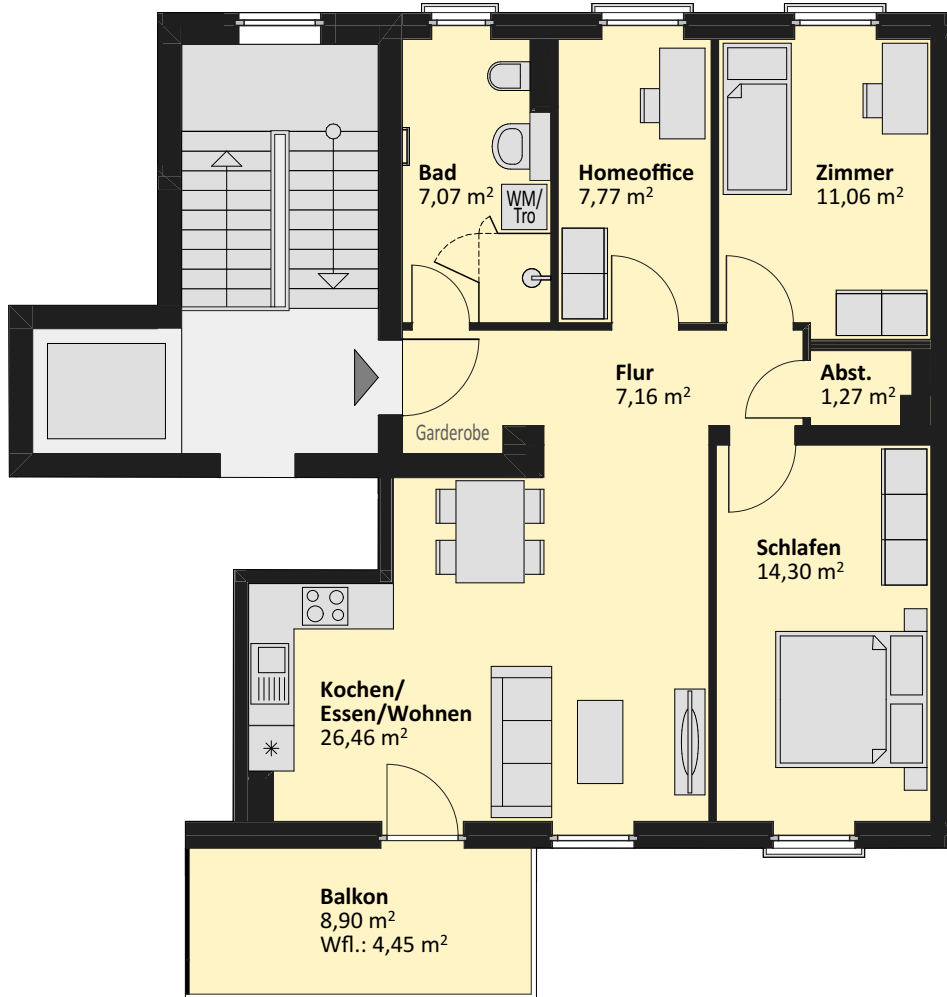


WOHNUNG 08

3,5 ZIMMER, BALKON

4. OBERGESCHOSS LINKS

79,54 m²

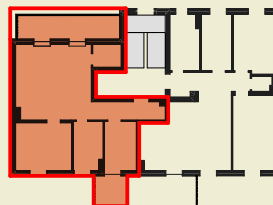
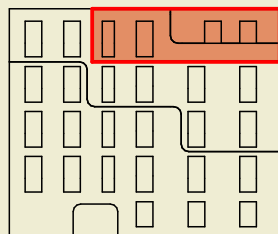
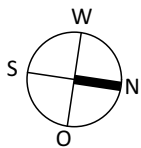
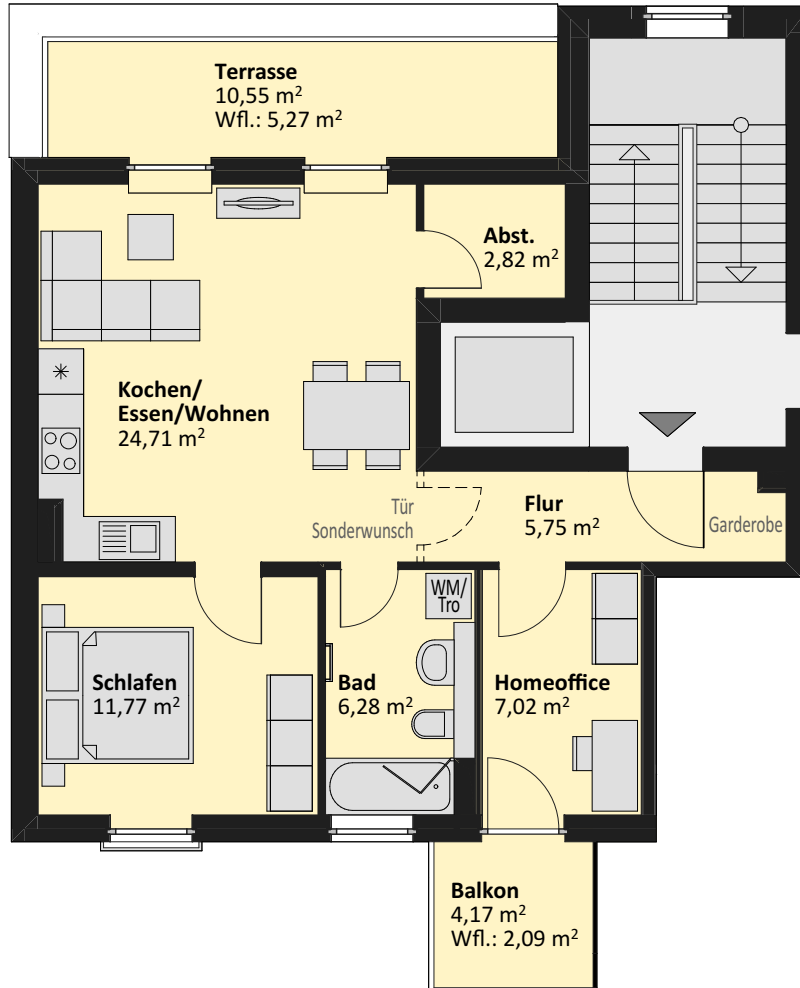


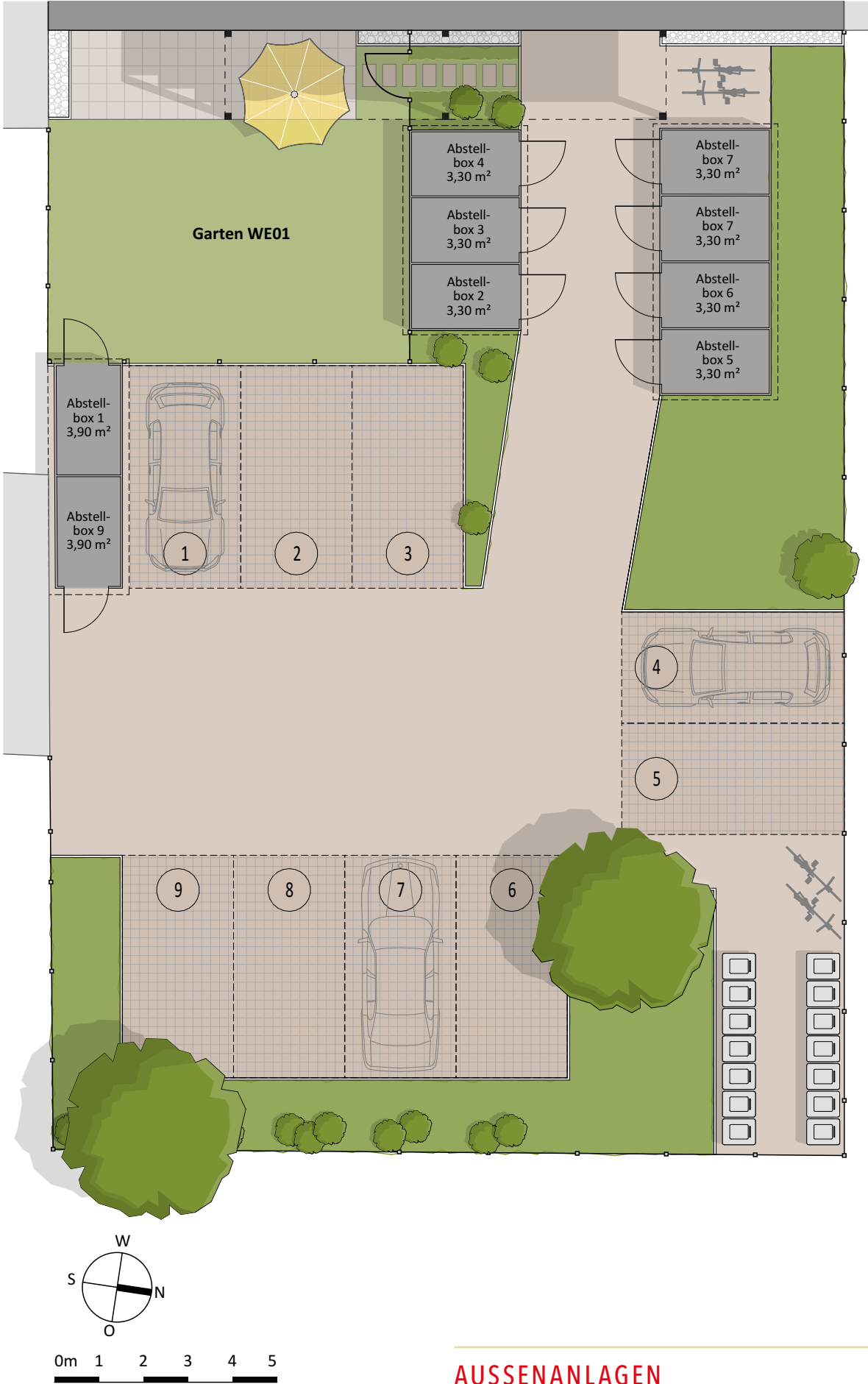
WOHNUNG 09

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

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 Exposés.

Dieses Exposé wurde im April 2022 erstellt.



[Sächsisches
Wohnwerk]

WWW.SAECHSISCHES-WOHNWERK.DE