

Exposé

Wohnen in Leipzig - Mockau Süd

**Unter 680 €/qm WF mit Baugenehmigung für 1.125 qm in
ruhiger ÖPNV-naher Gründerzeitumgebung**



Objekt-Nr. OM-306247

Wohnen

Verkauf: **766.665 €**

Ansprechpartner:
M. Anonym-Bleiben

Leonhardtstraße 27
04357 Leipzig - Mockau Süd
Sachsen
Deutschland

Grundstücksfläche

671,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baugenehmigung für 1.125,22 qm Wohnfläche in zwei Mehrfamilienhäusern. Insgesamt zehn Wohnungen mit einer Zufahrt via Döringstraße 10 zum gemeinsamen sehr ruhigen Innenhof (DöLeo = D ö ringstr. 10 und L e o nhardtstr. 27).

Pro MFH fünf Wohnungen, je eine pro Etage. Barrierefrei. Sieben Pkw-Stellplätze.

Jeweils das EG, drei Regelgeschosse und ein Penthouse verfügen alle über einen Balkon oder Terrasse mit Blick auf den haushohen Ahorn des Gründerzeitnachbarn Leonhardtstr. 25.

Baugenehmigung, Grundrisse, Visualisierungen, Amtliches zum gentrifizierenden Stadtteil Mockau Süd usw. sowie eine Fotosammlung sind im Download verfügbar:

Details der Baugenehmigung: <https://c.web.de/@1376233763918321851/tTNZdoblQcSIPYdK06dBtw>

Leipzig und Sozialraum Mockau Süd (einschließlich Studien):

https://c.web.de/@1376233763918321851/j-biYSupQyGr_3GRN_Qnpg

Fotos vom Grundstück einschließlich dessen Umgebung:

<https://c.web.de/@1376233763918321851/06fdn68XRhe2z4PbD2uzoQ>

Drohnenfotos: <https://c.web.de/@1376233763918321851/1R6HMKOzRUOYVAIVeO3SjA>

Bereits notariatsgerechte Bauleistungsbeschreibung auf Anfrage.

- 1972er Garagenbestand insgesamt 14 ca. 3 m hohe und überlange Reihengaragen mit massiven Toren mietgerecht intakt
- Rund 1.100 € monatlicher Überschuss erzielter Garagenmieten über Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Niederschlagswasser- und Straßenreinigungsgebühren
- Grundstück örtlich durch öbVI abgemarkt
- Vermarktungsstart der insgesamt sechs Regelgeschosse <https://www.immobilienscout24.de/expose/153171607?referrer=SHORTLIST&NavigationBarType=SHORTLIST&NavigationServiceUrl=%2Fmerkzettel%2Fmyscout>

Direkt von mir als grundbuchlich Eingetragensem

Selbstverständlich sollten wir im Weiteren dann telefonieren und uns treffen. Ich bin Leipziger. Bitte gern vor einer Besichtigungsanfrage die Informationsfülle der Datenräume auswerten. Es sollte sich alles in den Downloads befinden, was Banken zum Objekt fordern.

Angebote von Generalunternehmern für den Bau beider MFHs wurden von mir eingeholt; Details auf Anfrage und im Bereich der Architektenschätzung DIN 276 mit Haftung (deutlich unter 3.000 € pro qm WF DIN 277).

Sonstiges

Ein u n projektiertes ähnliches Grundstück in der Parallelstraße stünde ggf. günstiger zur Veräußerung; hierzu bitte gesondert anfragen

Eigene Projektbeteiligung verhandelbar (gern fifty fifty); share deal denkbar mit GmbH (§ 34 c-GewO-Erlaubnis; gute Bilanzen usw.). Referenzobjekt Leonhardtstraße № 35 mit gelobten und hier geklonten Grundrissen (ca. 40 Meter westwärts, fast gleicher Bau konventionell/KfW 55, von Mietern bezogen im Herbst 2023)

Der amtliche Grundstücksmarktbericht 2024 weist für 2023 einen Durchschnittspreis für Neubau-ETWs von 6.020 € pro qm aus; dort S. 51. Rechnen Sie bitte selbst.

Diskretion vor Ort bei Außenbesichtigung wäre charmant.

Lage

Eine der Gentrifizierungslagen in Leipzig. Vor gut einem Jahrzehnt war Mockau Süd noch eher bürgerlich-kleinbürgerlich. Die Lagevorteile zwischen den Arbeitsplätzen im Norden Leipzigs (BMW, Porsche, DHL, Amazon, Flughafen, Messe, Beiersdorf ...) und der City vermitteln dem Stadtteil seither massiven Rückenwind. Das Stadtentwicklungskonzept mit dem nur rund 250 Meter entfernten Kern "Kreuzung Mockauer Straße" im Fokus sieht man mit den Vorhaben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Umsetzung.

Zum Fluß Parthe nur 500 Meter.

Naturnähe zum Abnaundorfer Park und zum ausgedehnten Landschaftsschutzgebiet "Partheaue-Machern" (https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.3_Dez3_Umwelt_Ordnung_Sport/36_Amt_fuer_Umweltschutz/Umwelt_und_Naturschutz/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete_LSG/lsg_partheaue_machern.pdf).

- Für autoloses Wohnen geeignet
- Gute Mikrolage
- Zwischen City (ca. 4 km südlich) und Neuer Messe (ca. 1,5 km)
- Ca. 80 m zur Straßenbahnhaltestelle „Döringstraße“
- Ca. 250 m von der S-Bahn-Station „Mockauer Straße“ (nur sieben Minuten bis zum Hauptbahnhof Leipzig)
- Ca. 250 m zum Nahverkehrskreuz „Mockauer Post“ (auch Quer-/Ring-/Nachtverbindungen)
- Ca. 300 m vom Mockau Center (sämtliche Angebote über Nahversorgung hinaus mit Banken, Apotheke, Post/DHL etc.)
- Ca. 1.000 m und nur zwei Ampeln zum Autobahnzubringer Maximilianallee
- Bäcker ca. 180 m
- Diverse Kindergärten und Horte fußläufig; <https://www.leipzig.de/jugend-familie-und-soziales/kinderbetreuung/kindertagesstaetten/#c37803>; <https://www.kindergarten.info/leipzig/mockau-sued/>, dito Grundschule
- Diverse Oberschulen und Gymnasien in Fahrradentfernung
- Kein Verkehrslärm (auch nicht Tram), nach amtlicher Lärmkartierung so ruhig wie der Stadtpark "Rosental" oder der Auwald; Differenziertes im Download <https://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/luft-und-laerm/laerm-schutz/laermkartierung-und-berechnungsvorschriften/#c30111>
- Reine Wohnungsbau ohne Prekariat und ohne störende Gewerbe, lokalklimatisch begünstigt durch Siedlungsabschirmung zu Westwinden
- Baum- und bewuchsfrei
- Abwasserentsorgung am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen
- Baulastfrei laut amtlicher Auskunft
- Altlastenfrei laut amtlicher Auskunft
- Baugrundgutachten/Bodengutachten 07/2023 mit Idealergebnis
- Grundwasserstand bei ca. 3,45 m, auskunftsgemäß wohl statt Photovoltaik und Luftwärmepumpe sogar Wasserwärmepumpe möglich; Fernwärmeleitungen in beiden Straßenzügen Döringstraße und Leonhardtstraße
- Nachbargebäude schöne und sanierte Gründerzeitdenkmale, siehe 2022er Google-Earth-/Streetview-Bilder
- Neubaubalkone in das leise und ahornbegrünte Blockinnere, von den Balkonen aller drei Gründerzeitnachbarhäuser jeweils durch deren Treppenhäuser entfernt

- Ausgedehntes Naturschutzgebiet Parthenaue/Abtnaendorfer Park ca. 500 Meter (Grünzug mit Fahrradwegen am Wasser entlang fast bis zur City, vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK; ...) und mit dem schönen Abtnaendorfer Schloss ("Millionendorf"; <https://geheimtipp-leipzig.de/das-millionendorf/>)
- Baureif/erschließungsbeitragsfrei/kein Sanierungsgebiet
- Realistische Nettokaltmiete ab 2026 oberhalb 14,- €/qm WF

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Visu Fassade Leonhardtstr. 27



Visu Fassade Döringstr. 10

Exposé - Galerie



Visu Hof Döringstr. 10



Ahornblick aus Leo27

Exposé - Galerie

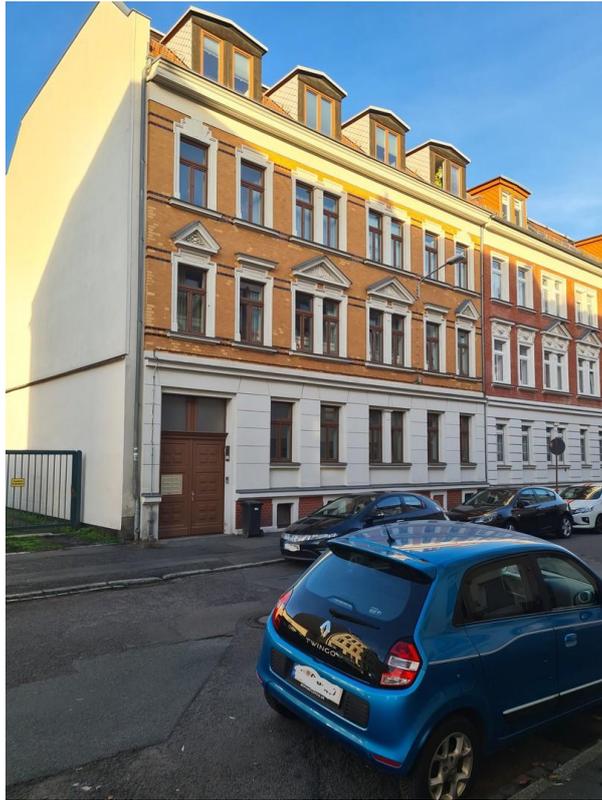


Leonhardtstr. 25 First



Döringstr. 12 links

Exposé - Galerie



Döringstr. 8 rechts



Döringstr. 10 ostwärts Lücke

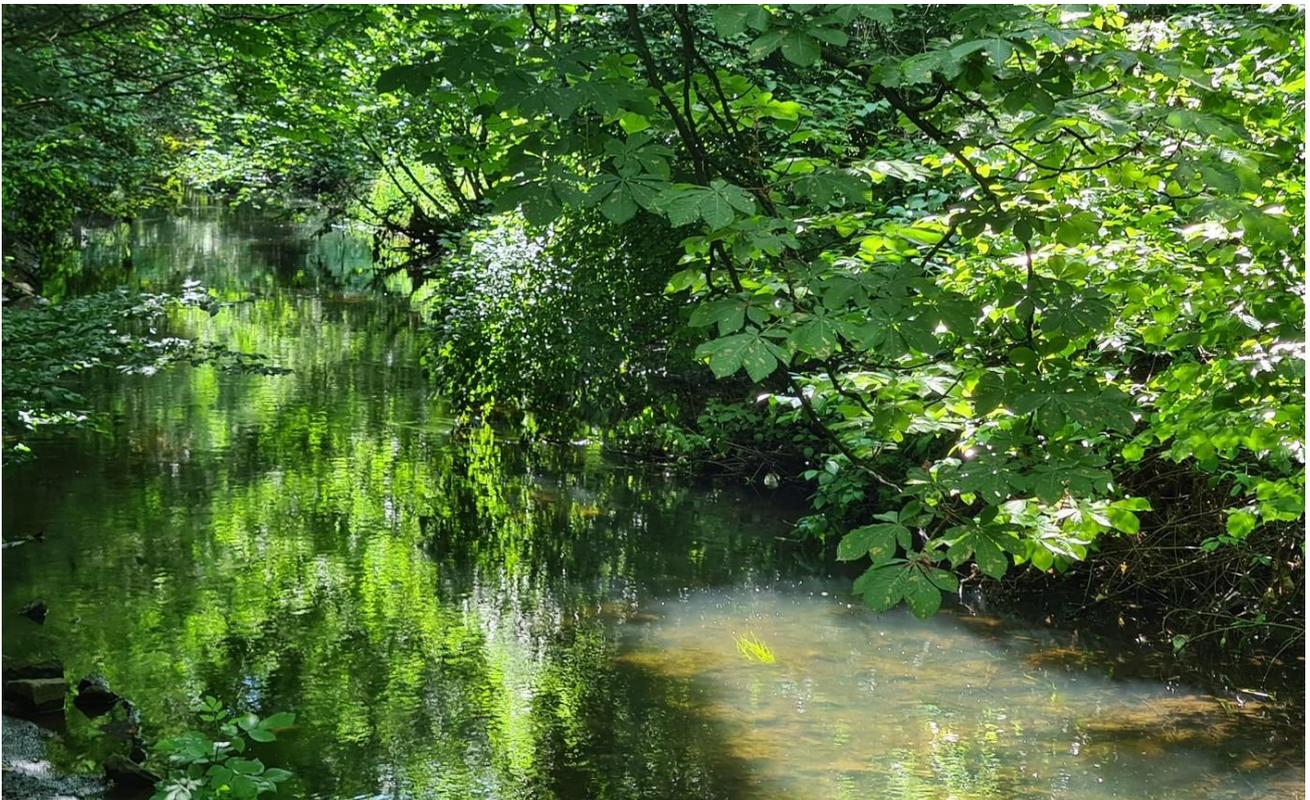
Exposé - Galerie



Referenz Leonhardtstr. 35



S Mockauer Straße 250 Meter



500 Meter zur Parthe

Exposé - Galerie



600 Meter Schloss Abtnaundorf



Ahorn Leonhardtstraße 25



Straßentotale aktuell

Exposé - Galerie



Balkonblick aus Dö10



Vom Balkon 2. OG Dö10

Exposé - Galerie



Vom Balkon aus Leo27



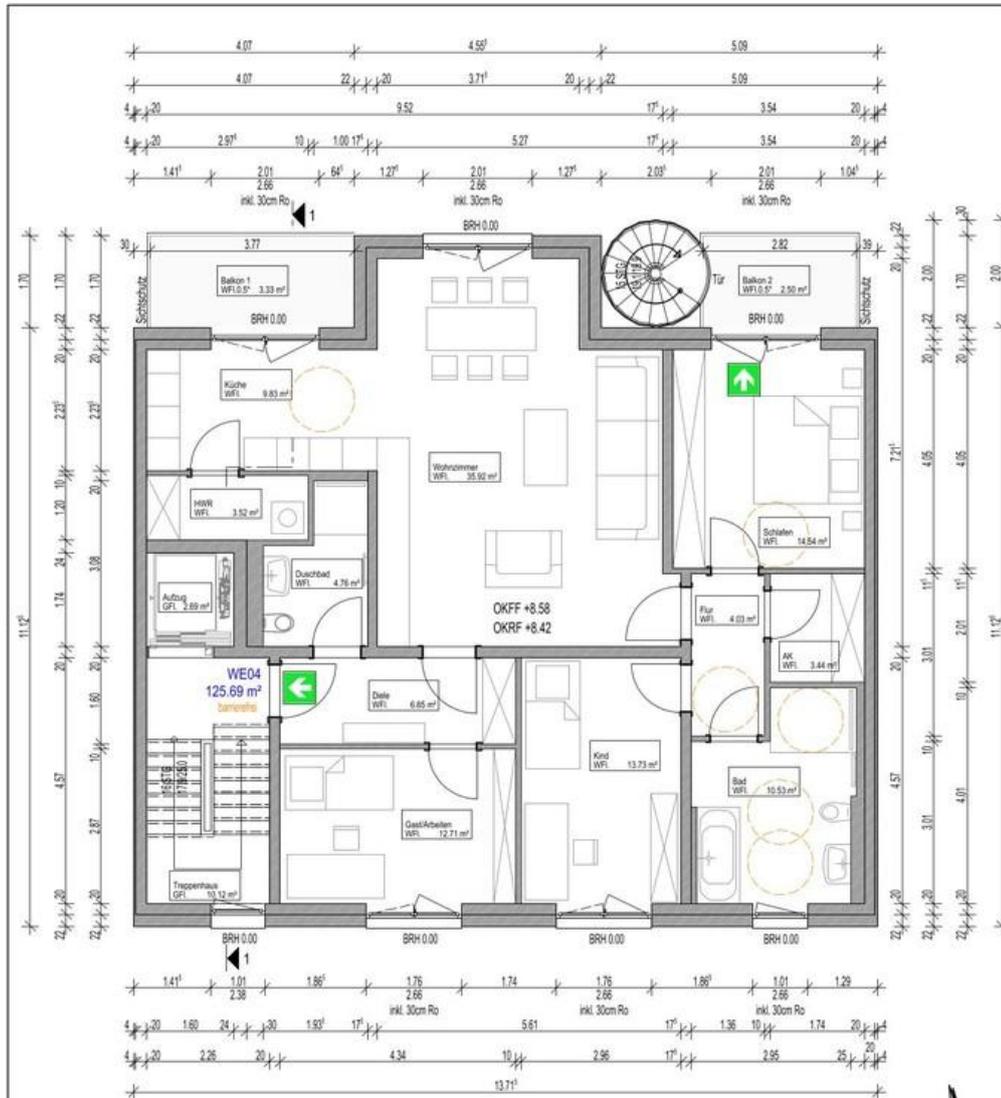
Aus Dö10 zum Norden

Exposé - Grundrisse



Freiflächenplan 2 MFHs

Exposé - Grundrisse



- BRH bezieht sich auf OK RFB
- Flächenangaben = Wohnflächen
- alle Maße sind Rohbaumaße
- die Möblierung, Küchen- und Sanitätsausstattung sowie die dazugehörige Beschriftung dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag

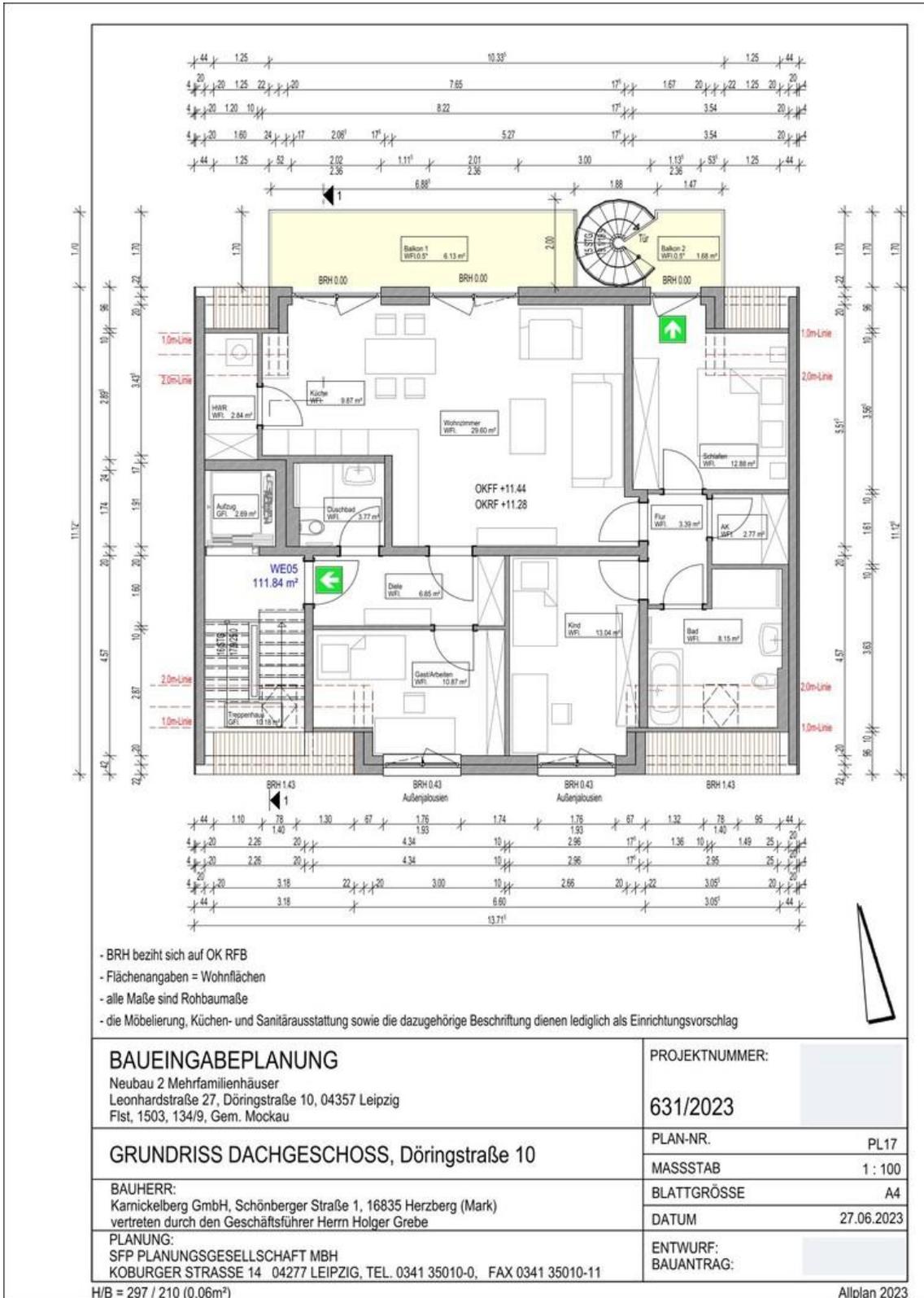
BAUEINGABEPLANUNG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser Leonhardstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst. 1503, 134/9, Gem. Mockau	PROJEKTNUMMER: 631/2023
	PLAN-NR. PL16 MASSSTAB 1 : 100 BLATTGRÖSSE A4 DATUM 27.06.2023
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS, Döringstraße 10	ENTWURF: BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

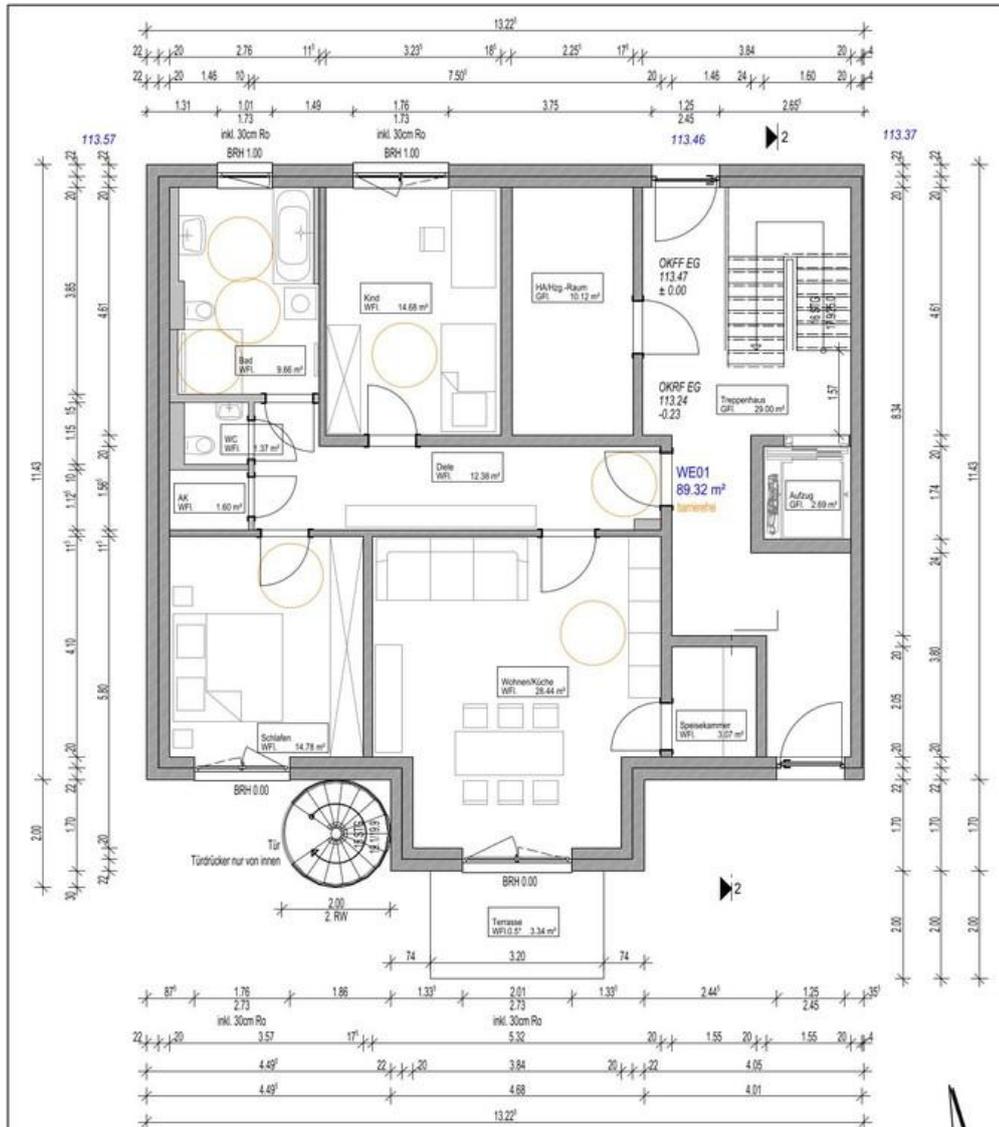
Regelgeschoss Döringstr. 10

Exposé - Grundrisse



Penthouse Döringstr. 10

Exposé - Grundrisse



- BRH bezieht sich auf OK RFB
- Flächenangaben = Wohnflächen
- alle Maße sind Rohbaumaße
- die Möblierung, Küchen- und Sanitätsausstattung sowie die dazugehörige Beschriftung dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag

BAUEINGABEPLANUNG

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser
Leonhardtstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig
Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau

PROJEKTNUMMER:

631/2023

GRUNDRISS ERDGESCHOSS, Leonhardtstraße 27

PLAN-NR.

PL22

BAUHERR:

MASSSTAB

1 : 100

PLANUNG:

BLATTGRÖSSE

A4

DATUM

27.06.2023

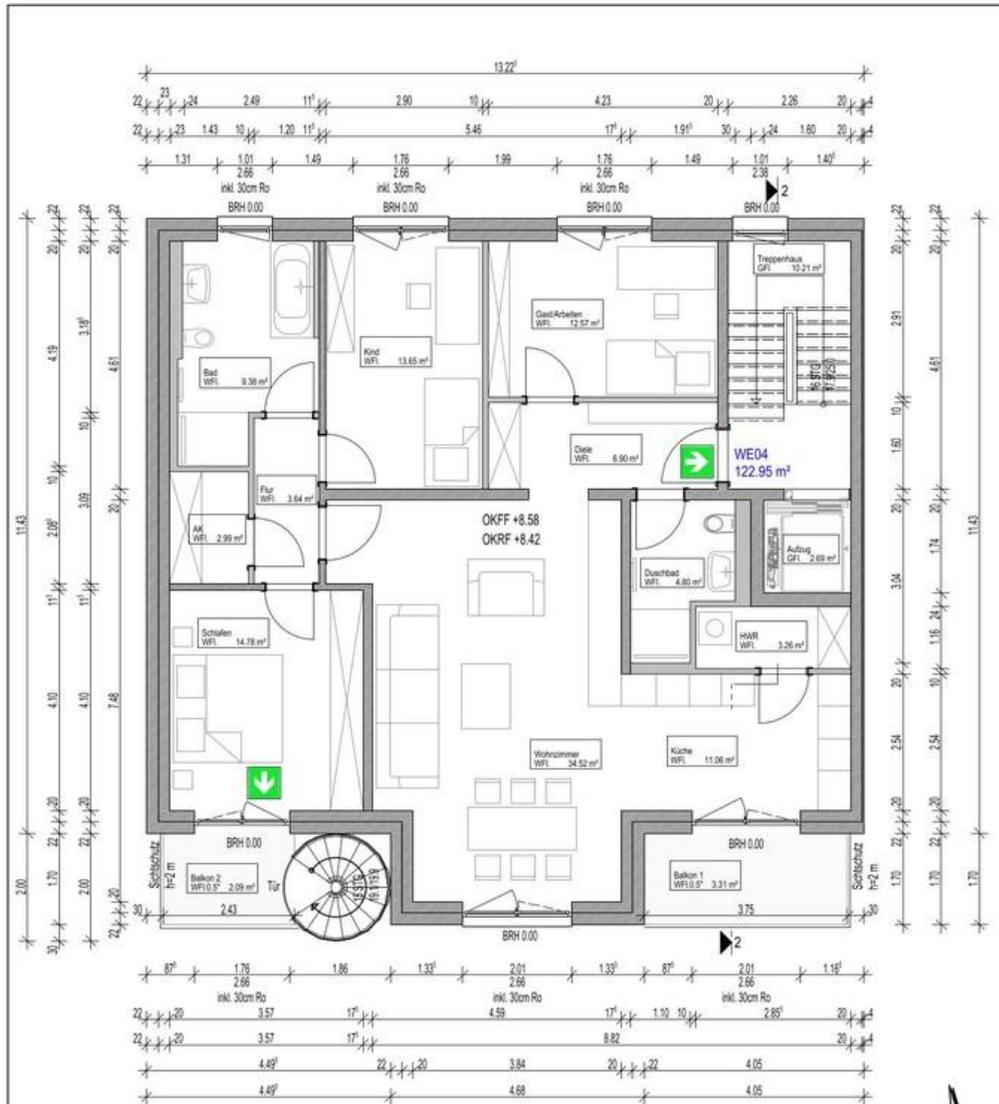
ENTWURF:
BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

EG Leonhardt 27 barrierefrei

Exposé - Grundrisse



- BRH bezieht sich auf OK RFB
- Flächenangaben = Wohnflächen
- alle Maße sind Rohbaumaße
- die Möblierung, Küchen- und Sanitätsausstattung sowie die dazugehörige Beschriftung dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag

BAUEINGABEPLANUNG

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser
Leonhardtstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig
Flst. 1503, 134/9, Gem. Mockau

PROJEKTNUMMER:

631/2023

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS, Leonhardtstraße 27

PLAN-NR.

PL25

BAUHERR:

MASSSTAB

1 : 100

PLANUNG:

BLATTGRÖSSE

A4

DATUM

27.06.2023

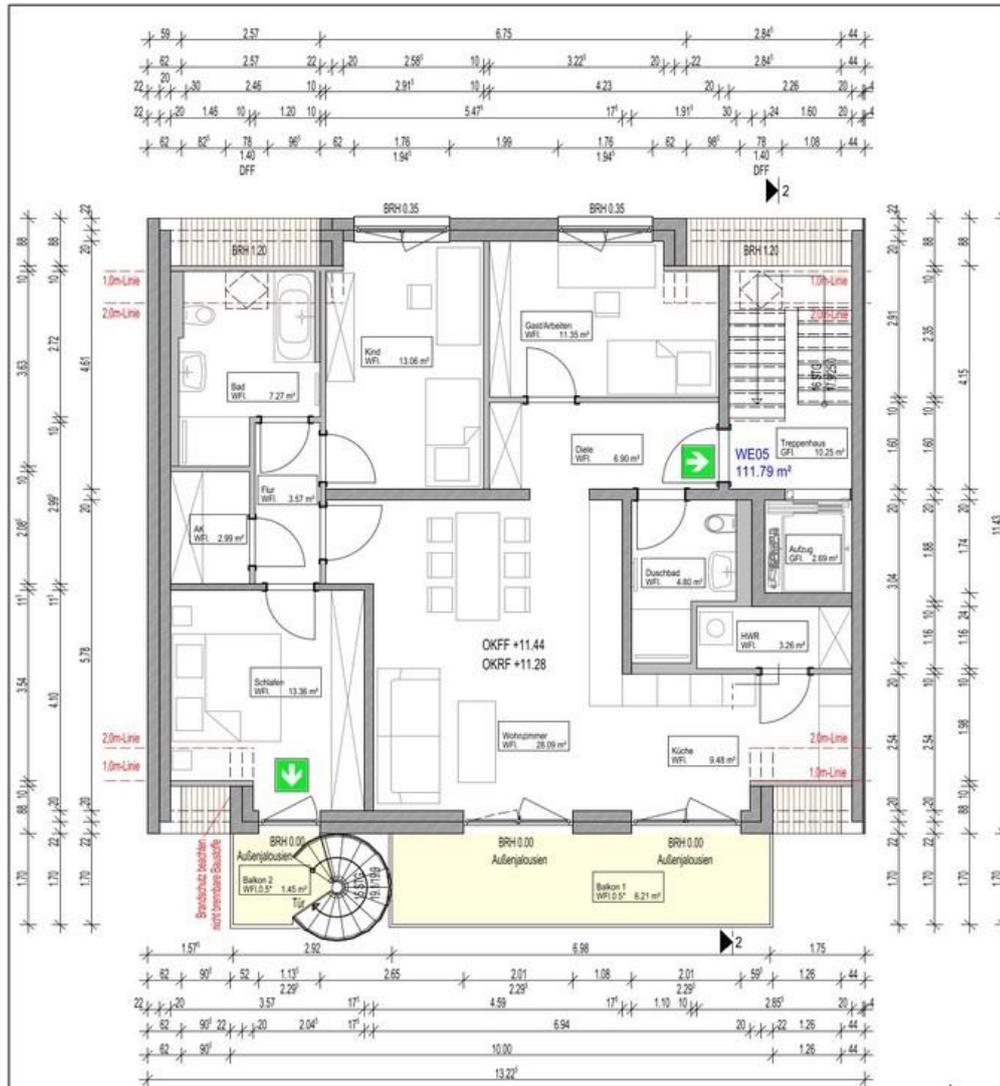
ENTWURF:
BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

Regelgeschoss Leonhardtstr. 27

Exposé - Grundrisse



- BRH bezieht sich auf OK RFB
- Flächenangaben = Wohnflächen
- alle Maße sind Rohbaumaße
- die Möblierung, Küchen- und Sanitärausstattung sowie die dazugehörige Beschriftung dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag

BAUEINGABEPLANUNG

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser
Leonhardtstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig
Flst. 1503, 134/9, Gem. Mockau

GRUNDRISS DACHGESCHOSS, Leonhardtstraße 27

BAUHERR:

PLANUNG:

SFP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
KOBURGER STRASSE 14 04277 LEIPZIG, TEL. 0341 35010-0, FAX 0341 35010-11

PROJEKTNUMMER:

631/2023

PLAN-NR.

PL26

MASSSTAB

1 : 100

BLATTGRÖSSE

A4

DATUM

27.06.2023

ENTWURF:

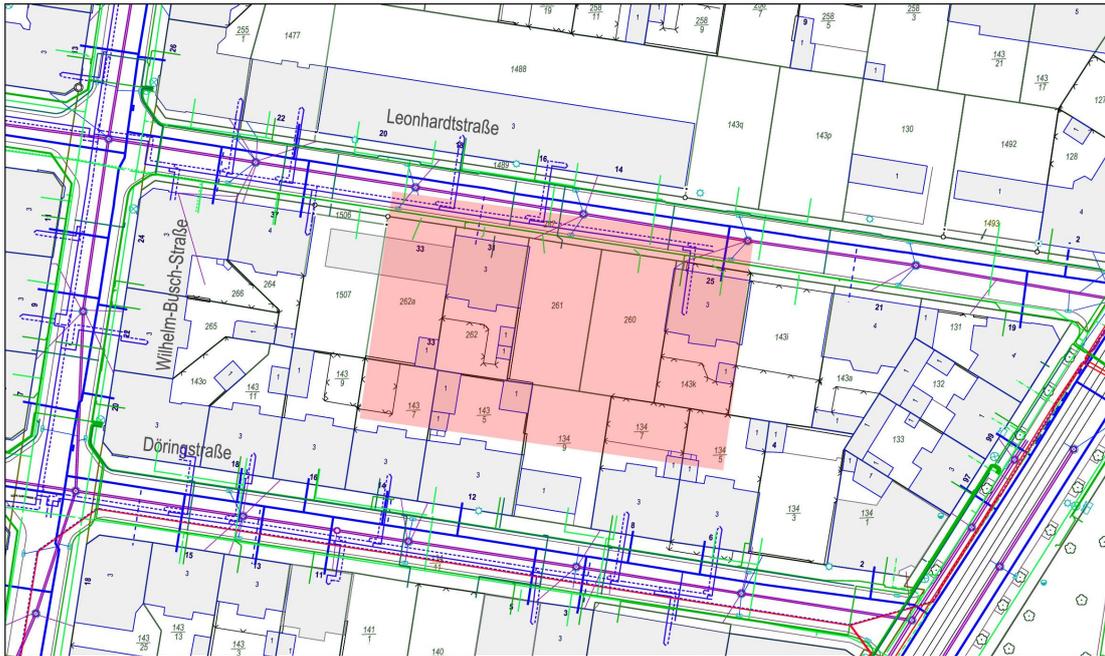
BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

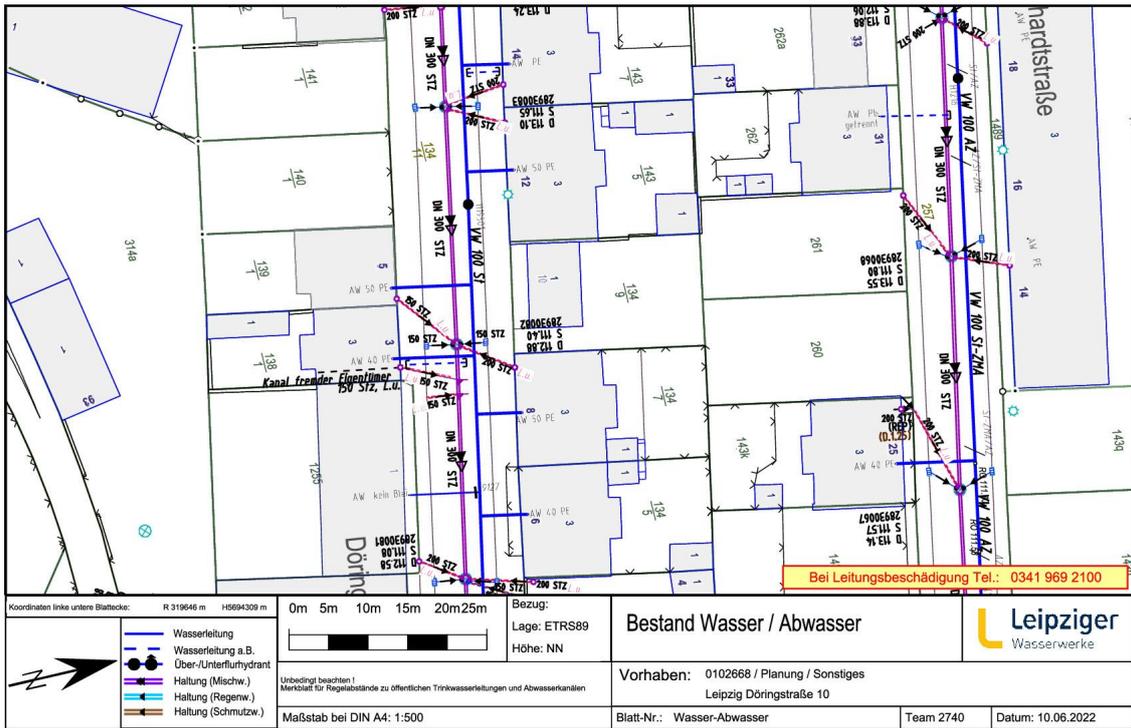
Penthouse Leonhardtstr. 27

Exposé - Grundrisse



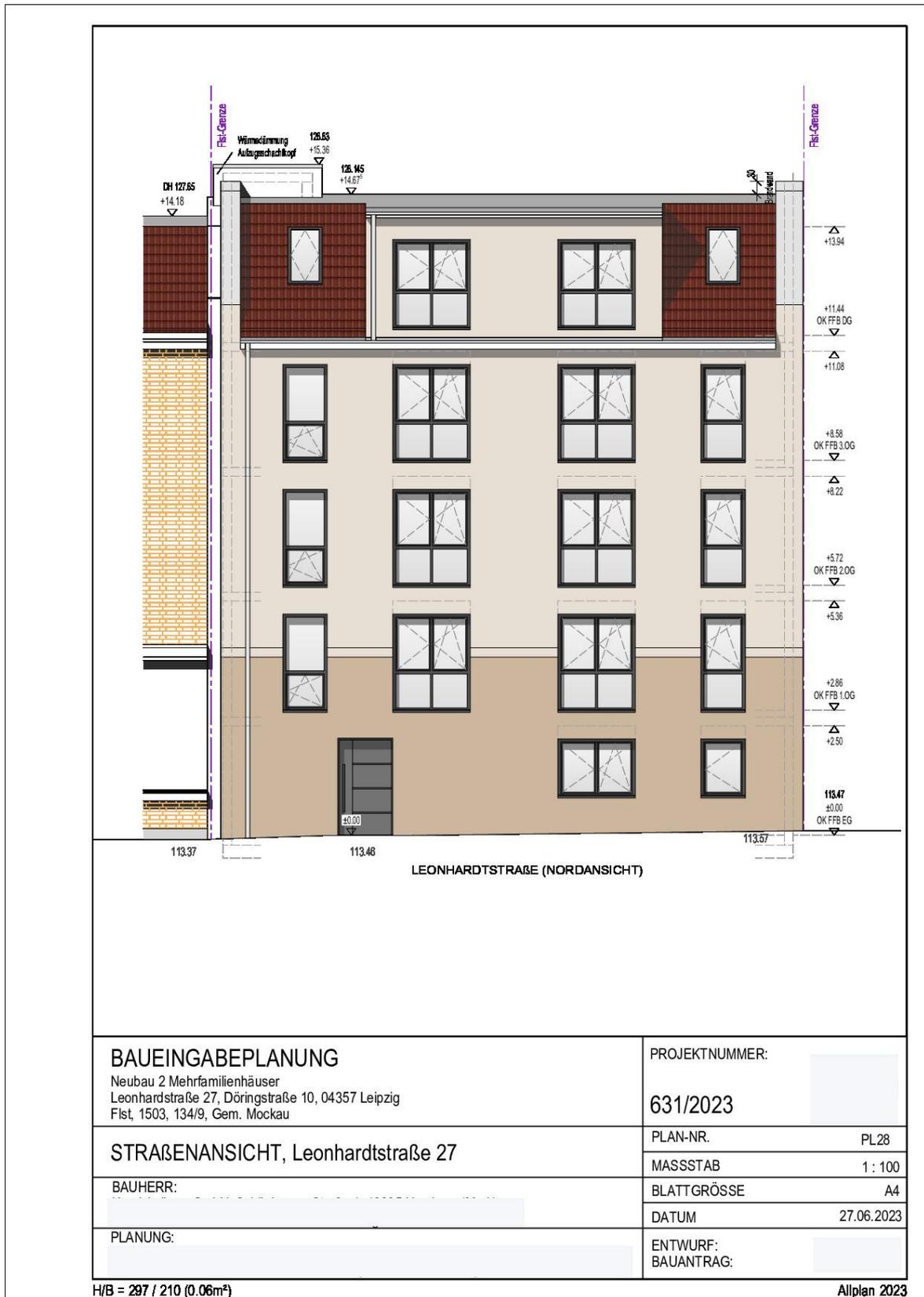
	Übersicht		
	Vorhaben: 0102735 / Planung / Sonstiges Leipzig Leonhardtstraße 27		
Koord. unten links: R 9 19270 m U 984490 m	Blatt-Nr.: Übersichtsplan Leipzig	Datum: 10.06.2022	Abteilung NT-D
Beacht: Lage: ETRS89 HÖhe: NN	Maßstab bei DIN A3: 1:500 0m 6m 12m 18m 24m	Anmerkung: Bitte prüfen Sie, ob Sie alle Daten zu den im Auskunftsgebiet liegenden Leitungen erhalten haben.	

Exposé - Grundrisse

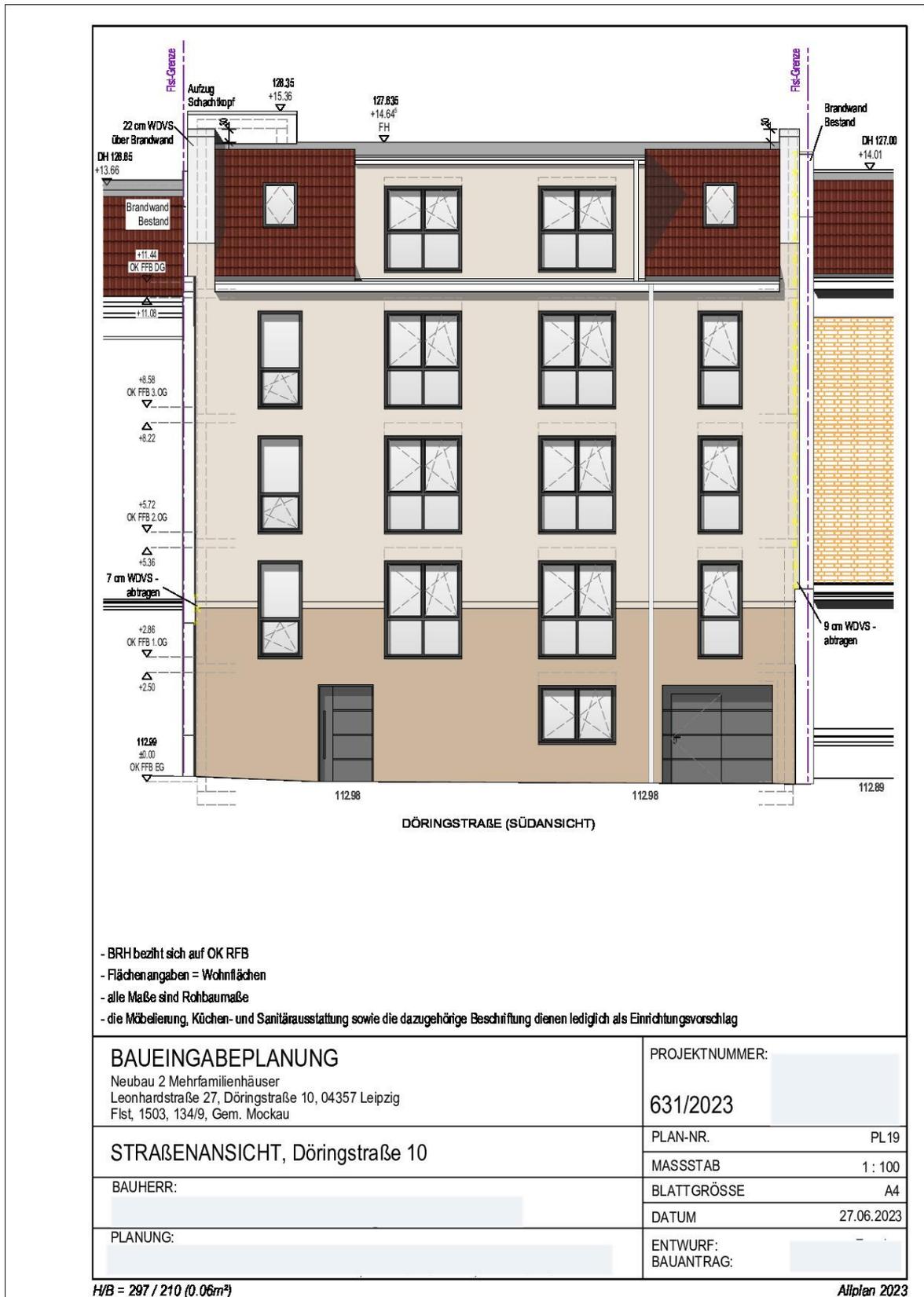


Koordinaten linke untere Blattecke: R 319646 m H5694309 m		Bezug: Lage: ETRS89 Höhe: NN		Bestand Wasser / Abwasser		Leipziger Wasserwerke	
<ul style="list-style-type: none"> Wasserleitung Wasserleitung a.B. Über-/Unterflurhydrant Haltung (Mischw.) Haltung (Regenw.) Haltung (Schmutzw.) 		<p>Unbedingt beachten! Merkblatt für Regelabstände zu öffentlichen Trinkwasserleitungen und Abwasserkanälen</p>		Vorhaben: 0102668 / Planung / Sonstiges Leipzig Döringstraße 10		Blatt-Nr.: Wasser-Abwasser	
Maßstab bei DIN A4: 1:500		Team 2740		Datum: 10.06.2022			

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Hofansicht Leonhardtstr. 27
2. Hofansicht Döringstr. 10
3. Schnitt Leonhardtstr. 27
4. Schnitt Döringstr. 10



HOFANSICHT (SÜDANSICHT)

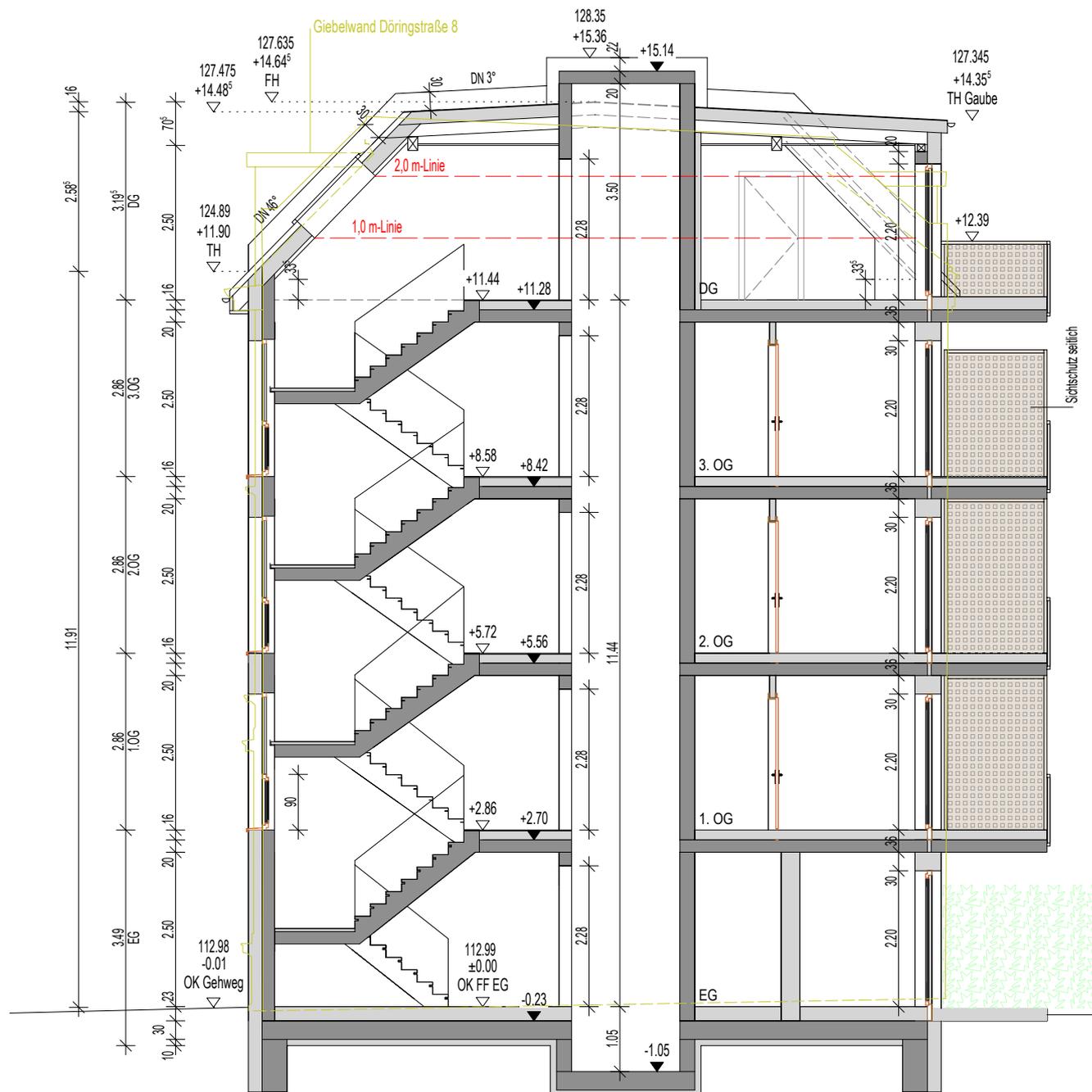
<p>BAUEINGABEPLANUNG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser Leonhardtstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau</p>	<p>PROJEKTNUMMER: 631/2023</p>
<p>HOFANSICHT, Leonhardtstraße 27</p>	<p>PLAN-NR. PL28 MASSSTAB 1 : 100</p>
<p>BAUHERR: </p>	<p>BLATTGRÖSSE A4 DATUM 27.06.2023</p>
<p>PLANUNG: </p>	<p>ENTWURF: BAUANTRAG: </p>



HOFANSICHT (NORDANSICHT)

- BRH bezieht sich auf OK RFB
- Flächenangaben = Wohnflächen
- alle Maße sind Rohbaumaße
- die Möbelierung, Küchen- und Sanitärausstattung sowie die dazugehörige Beschriftung dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag

BAUEINGABEPLANUNG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser Leonhardstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau	PROJEKTNUMMER: 631/2023
	PLAN-NR. PL20 MASSSTAB 1 : 100
BAUHERR: _____	BLATTGRÖSSE A4 DATUM 27.06.2023
	ENTWURF: BAUANTRAG: _____



Aufzug z.B. KONE MonoSpace 500DX
 8 Pers / 680 kg, barrierefrei nach EN 81-70:2018
 Kabine 1.130 x 1.400, Schacht 1.600 x 1.740

- BRH bezieht sich auf OK RFB
- Flächenangaben = Wohnflächen
- alle Maße sind Rohbaumaße
- die Möblierung, Küchen- und Sanitärausstattung sowie die dazugehörige Beschriftung dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag

BAUEINGABEPLANUNG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser Leonhardstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau	PROJEKTNUMMER: <input type="text"/>
	631/2023
SCHNITT 1 - 1, Döringstraße 10	PLAN-NR. PL18
	MASSSTAB 1 : 100
BAUHERR: <input type="text"/>	BLATTGRÖSSE A4
	DATUM 27.06.2023
PLANUNG: <input type="text"/>	ENTWURF: <input type="text"/>
	BAUANTRAG: <input type="text"/>