

Exposé

Wohnen in Leipzig - Mockau Süd

**698 €/qm WF mit Baugenehmigung für 1.125 qm WF in
ruhiger ÖPNV-naher Gründerzeitumgebung**



Objekt-Nr. OM-319340

Wohnen

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:
M. Anonym-Bleiben

Leonhardtstraße 27
04357 Leipzig - Mockau Süd
Sachsen
Deutschland

Grundstücksfläche 671,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Geschosswohnungsbaugrundstück mit 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). KfW 40. Degressive und Sonder-AfA.

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

Jeweils das EG, drei Regelgeschosse und ein Penthouse verfügen über einen Balkon oder eine 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 in Downloads verfügbar:

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

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>

Bereits notariatsgerechte Bauleistungsbeschreibung auf Anfrage.

- 1972er Garagenbestand insgesamt 14 ca. 3 m hohe und überlange Reihengaragen mit massiven Toren mietgerecht intakt
- Über 1.100 € Monatsüberschuss der Garagenmieten über Grundsteuer, Niederschlagswasser- und Straßenreinigungsgebühren sowie Gebäudeversicherung (Ist = Soll)
- Grundstück örtlich durch öbVI abgemarkt

Direkt von mir als grundbuchlich Eingetragensem

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

Angebote von Generalunternehmern für den Bau beider MFHs (KfW 40) 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); evtl. share deal 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 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. Vom Bürgerlich-Kleinbürgerlichen zur bevorzugten Lage junger und Berufstätiger; die Lagevorteile zwischen den Arbeitsplätzen im Norden Leipzigs (BMW, Porsche, DHL, Amazon, Flughafen, Messe, Beiersdorf ...) und der City vermitteln diesem Stadtteil massiven Rückenwind. Das Stadtentwicklungskonzept mit dem rund 250 Meter entfernten Kern "Kreuzung Mockauer Straße" im Fokus sieht man mit den Vorhaben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften physisch in Umsetzung. Hinfahren, Ansehen.

Zum Fluß Parthe nur 500 Meter.

- Ausgedehntes Naturschutzgebiet Partheaue und Abtnaundorfer Park in nur ca. 500 Meter (Grünzug mit Fahrradwegen am Wasser entlang fast bis zur City, vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK; ...) und mit dem schönen Abtnaundorfer Schloss ("Millionendorf"; <https://geheimtipp-leipzig.de/das-millionendorf/>) und Schloss Schönefeld, "Partheaue-Machern" (https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.3_Deiz3_Umwelt_Ordnung_Sport/36_Amt_fuer_Umweltschutz/Umwelt_und_Naturschutz/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete_LSG/lsg_partheaue_machern.pdf).
- Für autoloses Wohnen geeignet
- 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)
- Ca. 250 m zum Nahverkehrskreuz „Mockauer Post“ (mit Quer-/Ring- und 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 ähnlich 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 Wohnumgebung ohne Prekariat und ohne störende Gewerbe, lokalklimatisch begünstigt durch Siedlungsabschirmung zu Westwinden
- Gute Mikrolage
- 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 wäre wohl sogar Wasserwärmepumpe möglich
- Fernwärmeleitungen in 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
- Baureif/erschließungsbeitragsfrei/kein Sanierungsgebiet
- Realistische Nettokaltmiete ab 2026 weit oberhalb 14,- €/qm WF

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Visu Fassade Leonhardtstr. 27



Visu Hof Döringstr. 10

Exposé - Galerie



Visu Fassade Döringstr. 10



Ahornblick aus Leo27

Exposé - Galerie

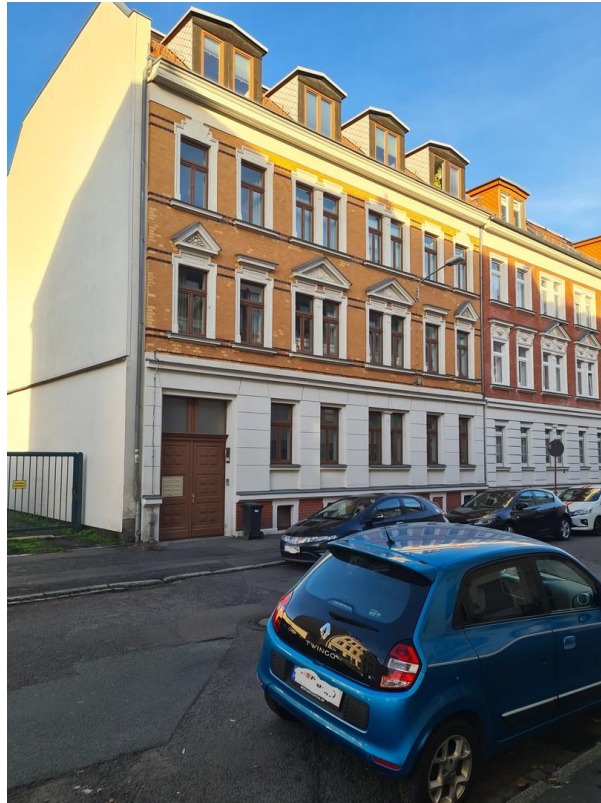


Leonhardtstr. 25 First



Döringstr. 12 links

Exposé - Galerie



Döringstr. 8 rechts



Döringstr. 10 ostwärts Lücke

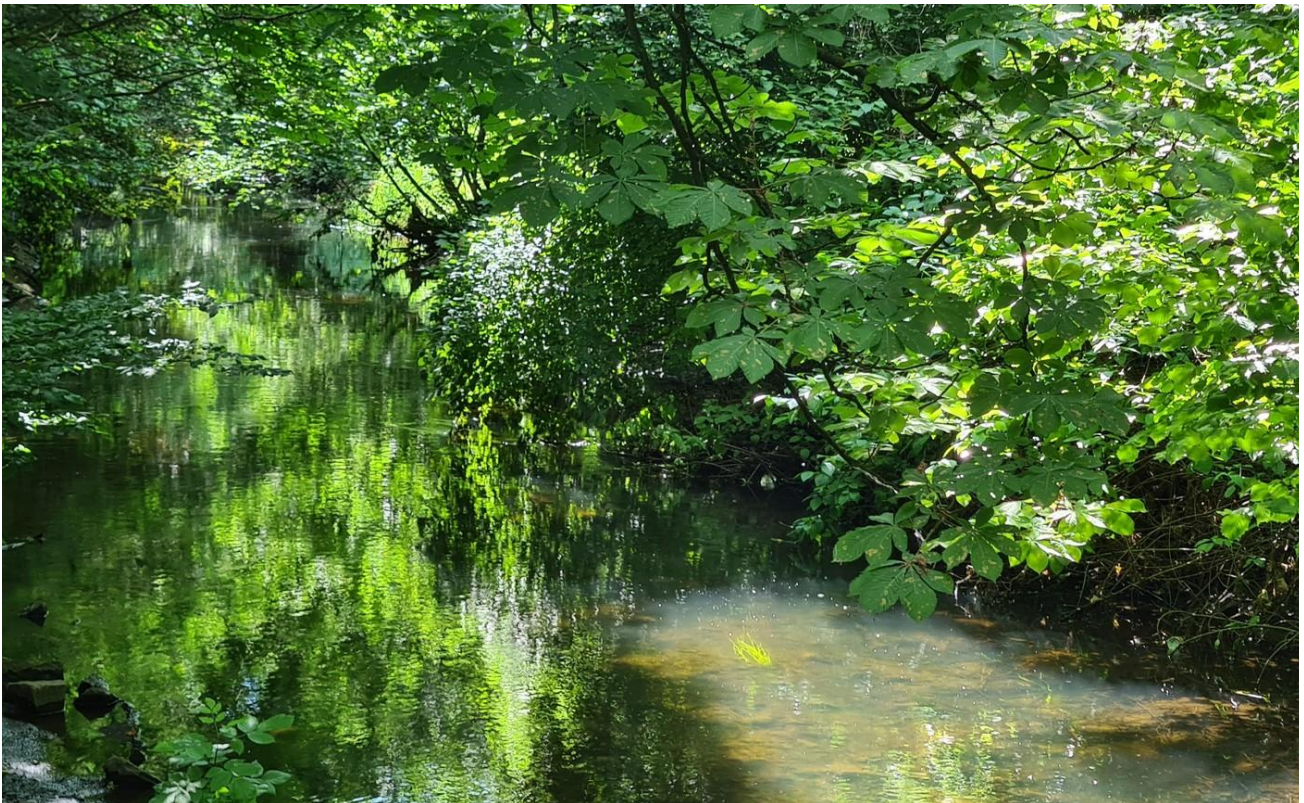
Exposé - Galerie



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



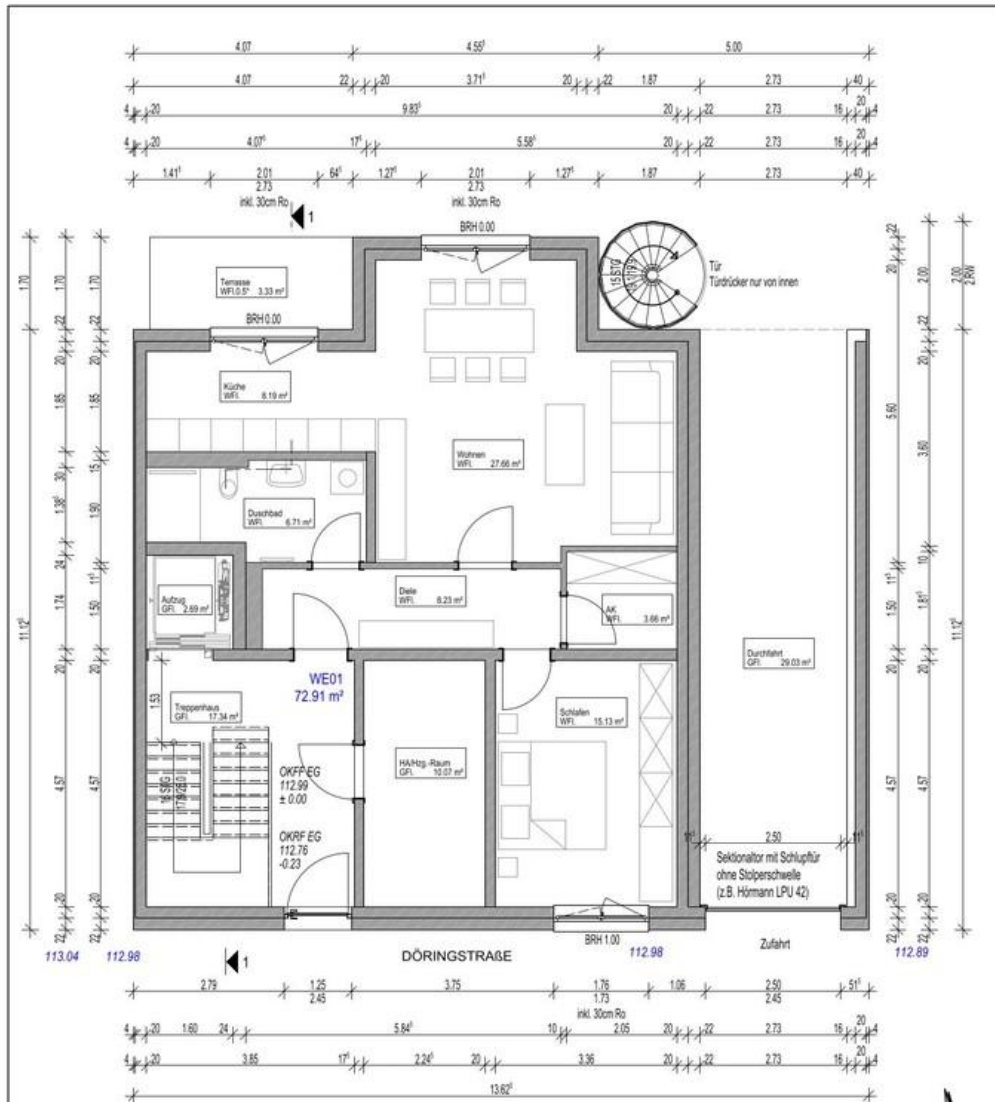
Aus Dö10 zum Norden

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

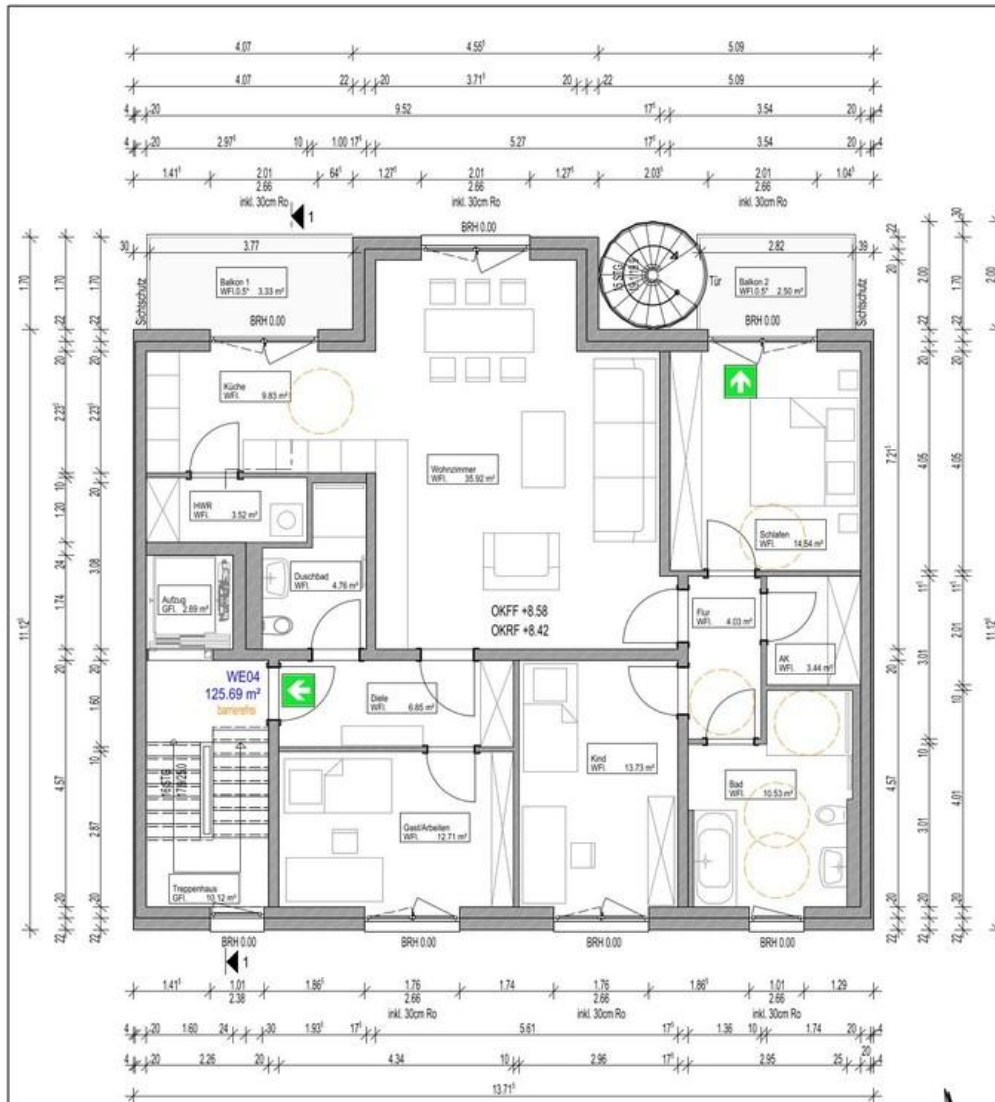
BAUEINGABEPLANUNG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser Leonhardstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst. 1503, 134/9, Gem. Mockau	PROJEKTNUMMER: 631/2023
	PLAN-NR. PL13 MASSSTAB 1 : 100 BLATTGRÖSSE A4 DATUM 27.06.2023
GRUNDRISS ERDGESCHOSS, Döringstraße 10	ENTWURF: BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

EG 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
Leonhardstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig
Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau

PROJEKTNUMMER:

631/2023

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS, Döringstraße 10

PLAN-NR.

PL16

BAUHERR:

MASSSTAB

1 : 100

PLANUNG:

BLATTGRÖSSE

A4

DATUM

27.06.2023

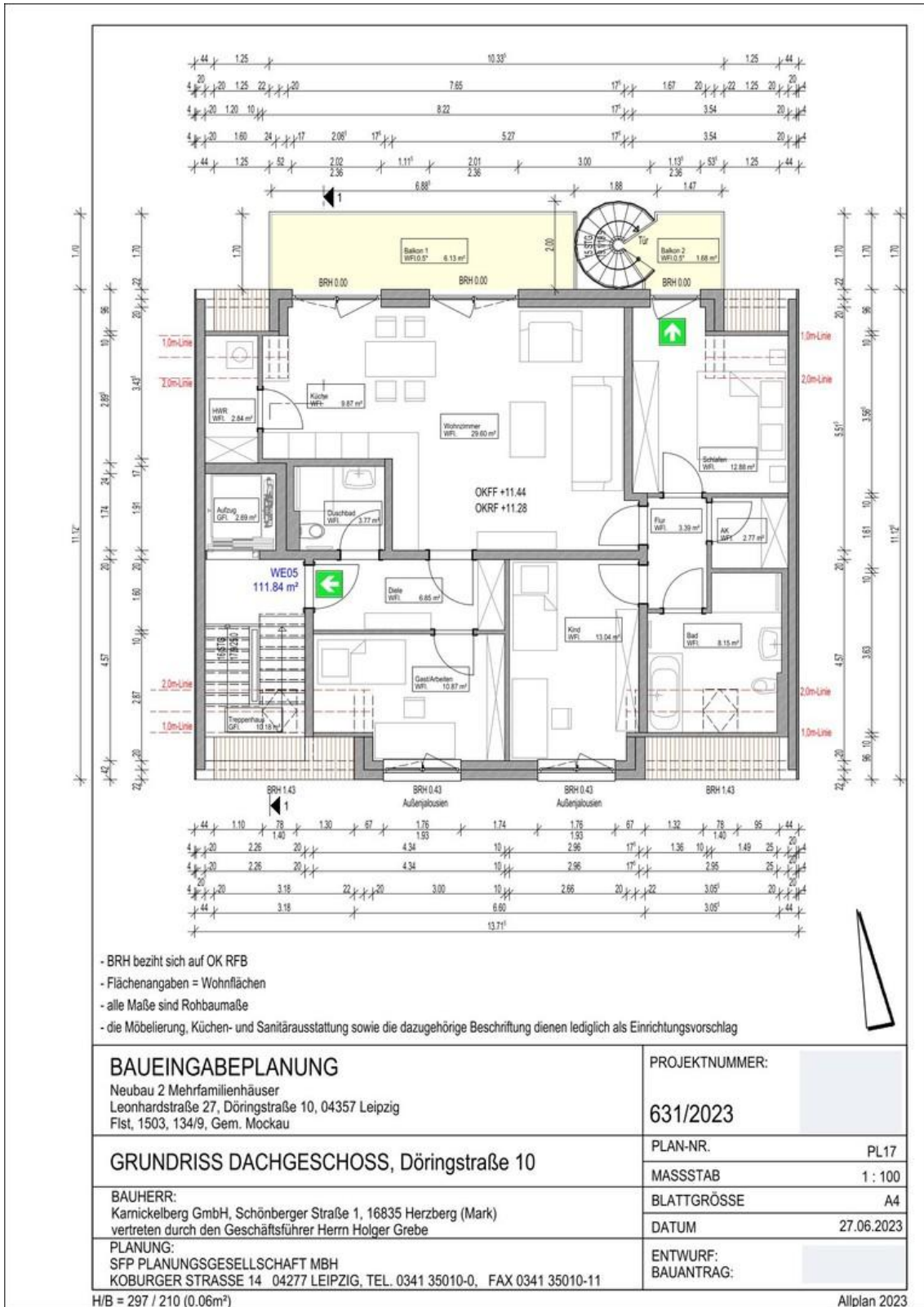
ENTWURF:
BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

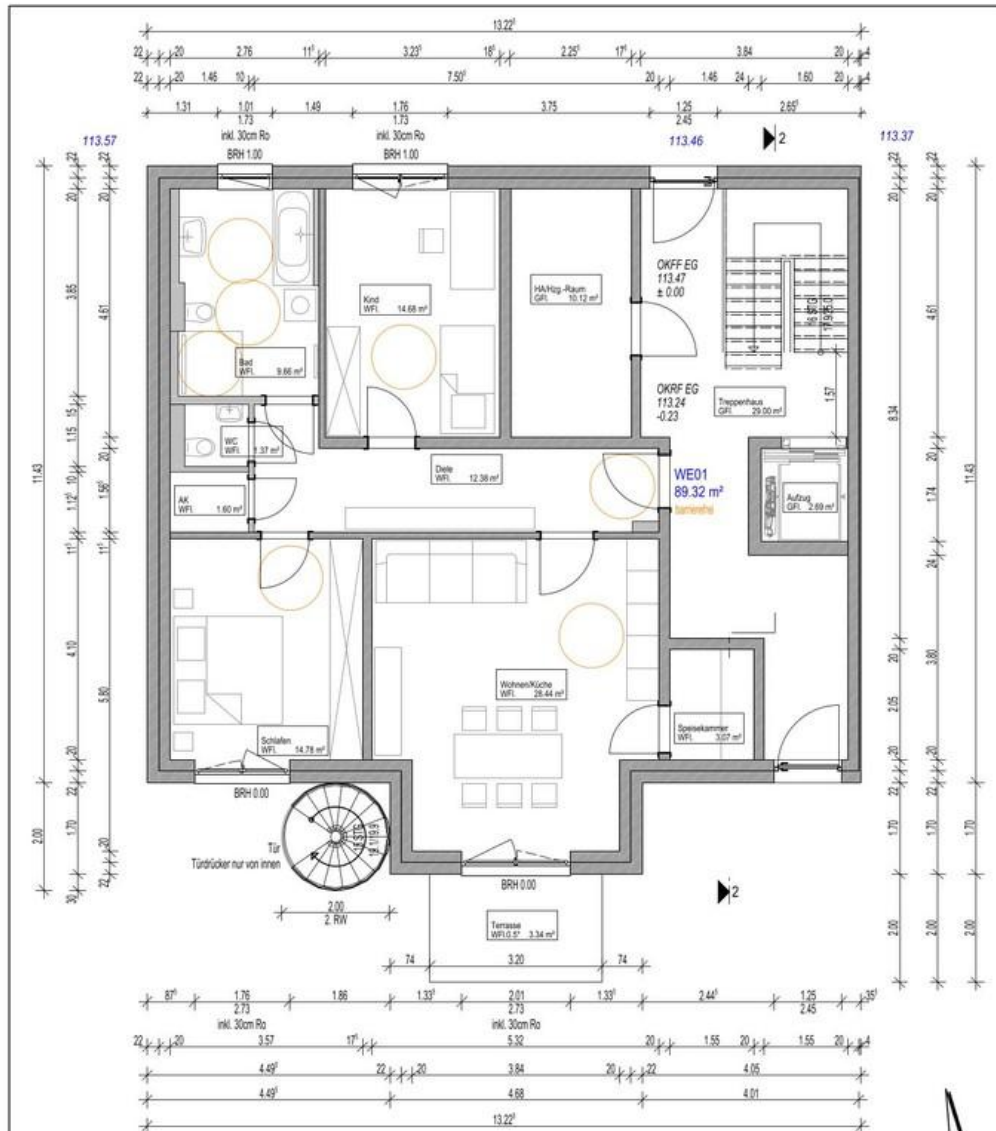
Regelgeschoss Döringstr. 10

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

GRUNDRISS ERDGESCHOSS, Leonhardtstraße 27

BAUHERR:

PLANUNG:

PROJEKTNUMMER:

631/2023

PLAN-NR.

PL22

MASSSTAB

1 : 100

BLATTGRÖSSE

A4

DATUM

27.06.2023

ENTWURF:

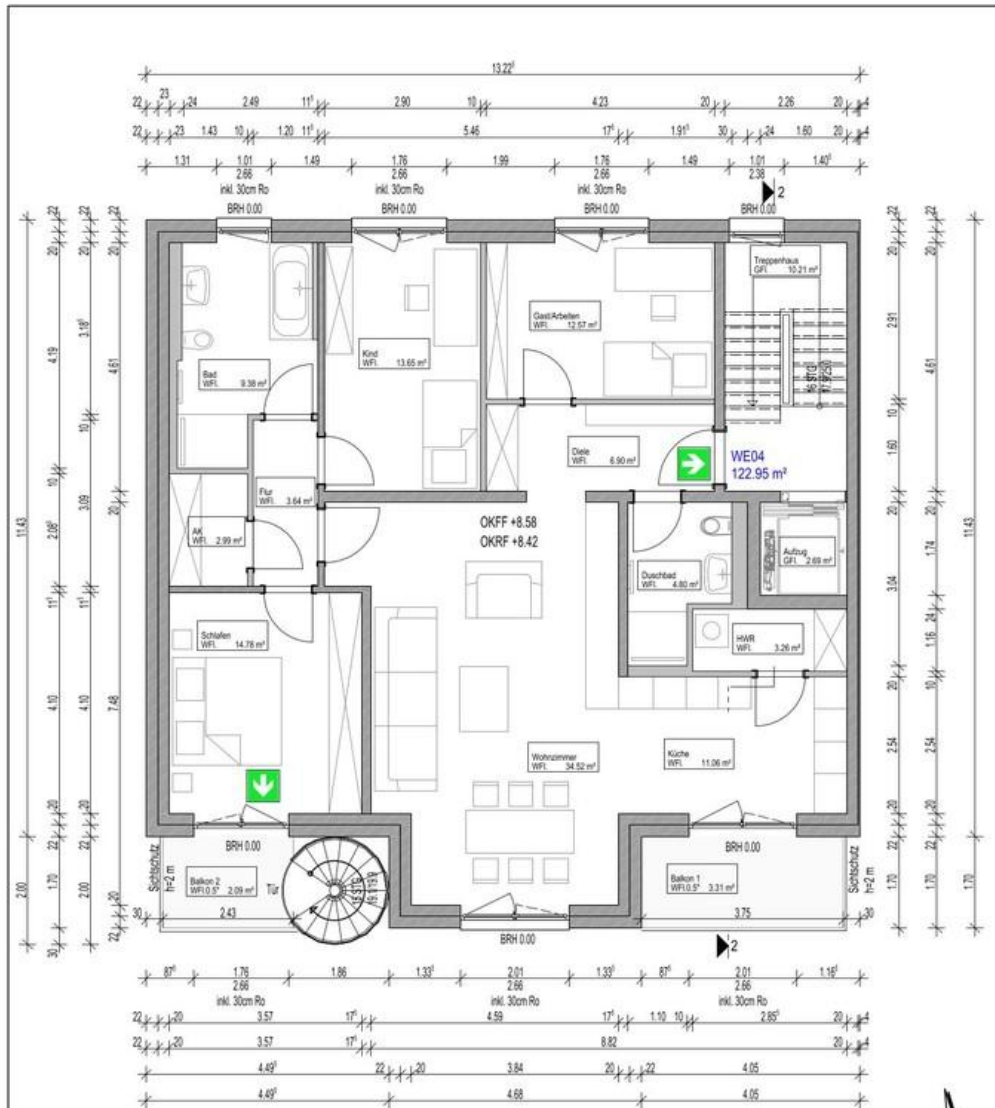
BAUANTRAG:

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

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS, Leonhardtstraße 27

BAUHERR:

PLANUNG:

PROJEKTNUMMER:

631/2023

PLAN-NR.

PL25

MASSSTAB

1 : 100

BLATTGRÖSSE

A4

DATUM

27.06.2023

ENTWURF:

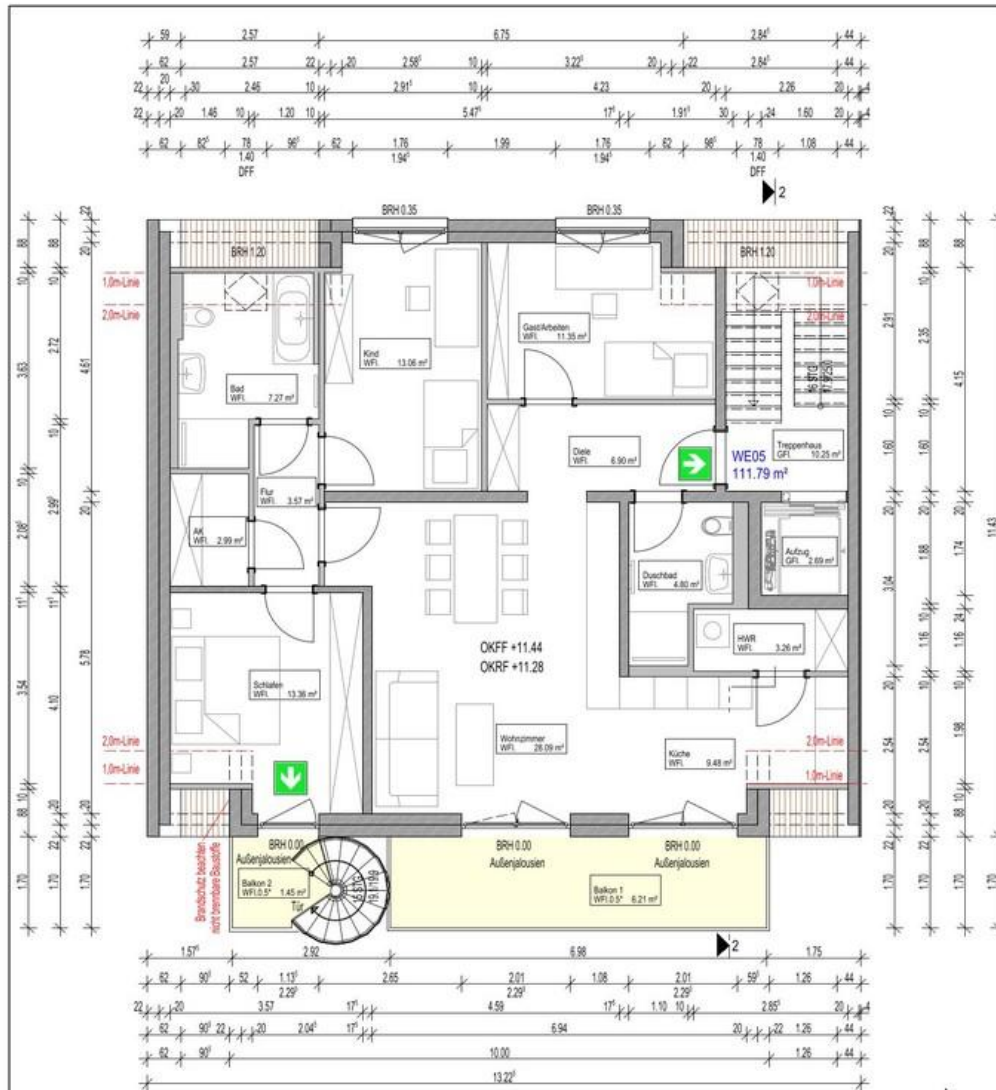
BAUANTRAG:

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:

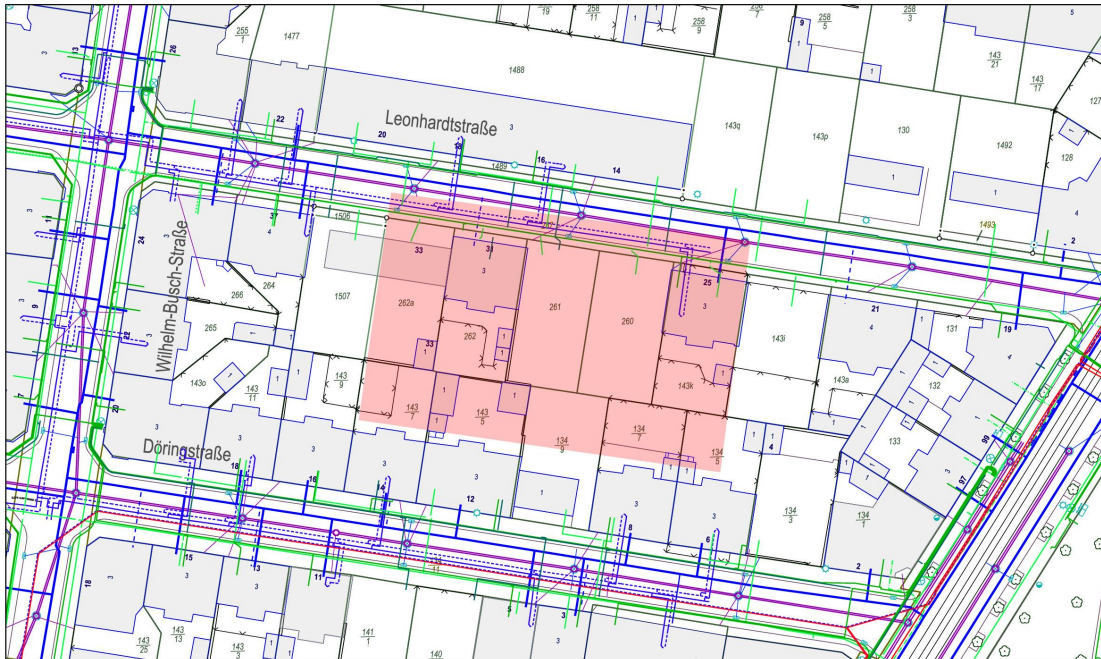
BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

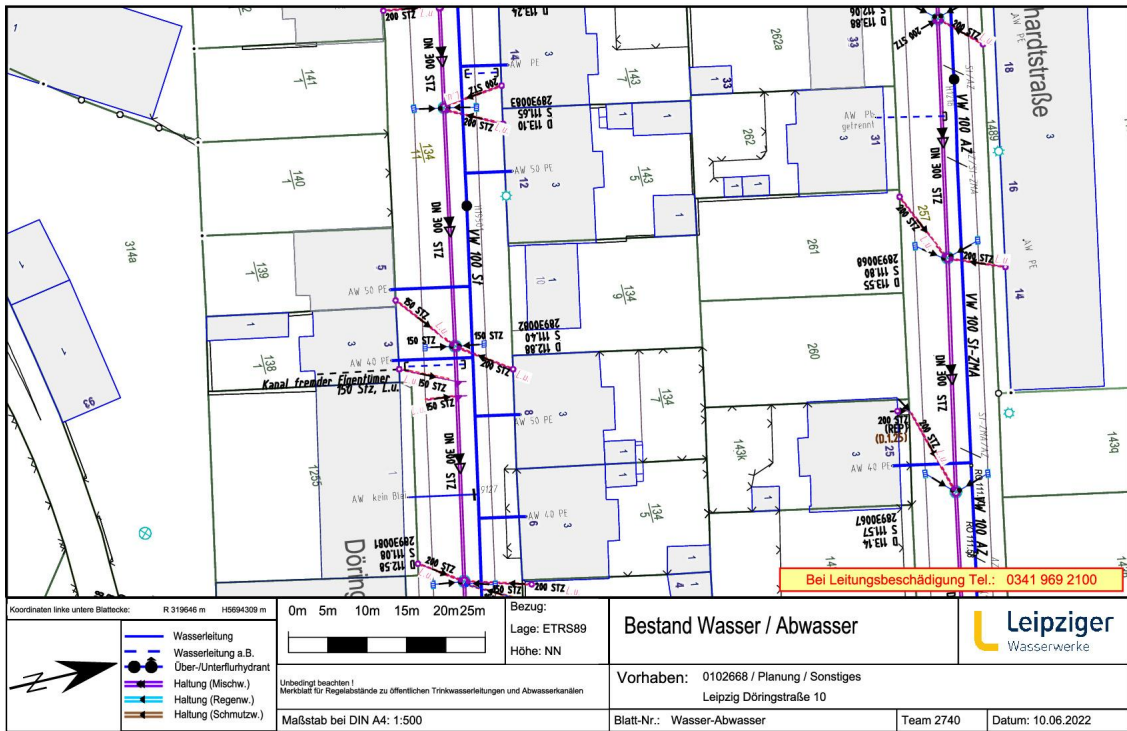
Penthouse Leonhardtstr. 27

Exposé - Grundrisse

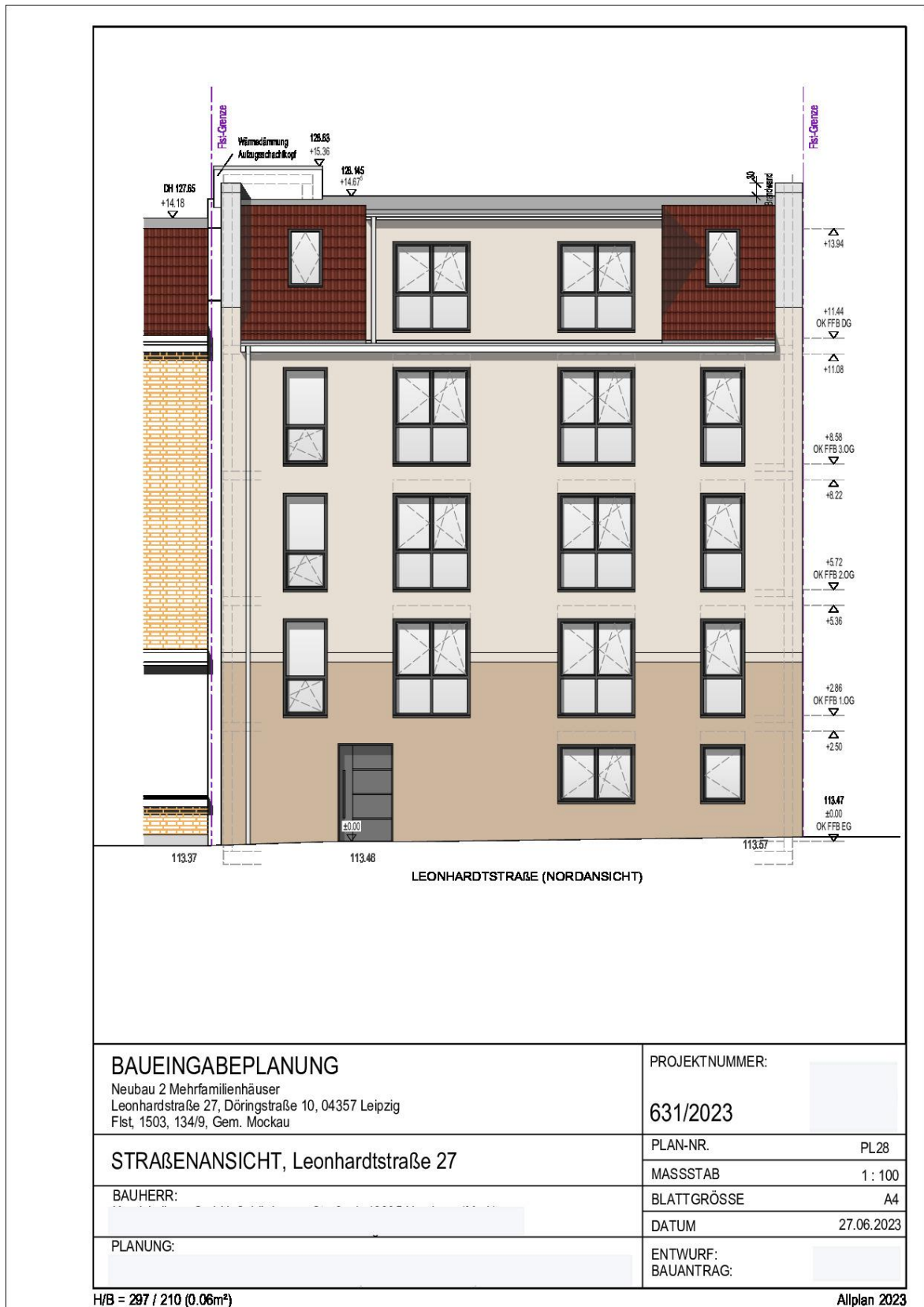


 Koord. unten links: R 9 19250 m 10264200 m	Übersicht Vorhaben: 0102735 / Planung / Sonstiges Leipzig Leonhardtstraße 27		 Leipziger Netz Leipzig	 Wasserleitung Abwasserleitung Gasleitung Strom-Fachleitungen Fernwärmeleitungen
	Blatt-Nr.: Übersichtsplan Leipzig	Abteilung NT-D		
Maßstab bei DIN A3: 1:500 Datum: 10.06.2022	0m 6m 12m 18m 24m		Anmerkung: Bitte prüfen Sie, ob Sie alle Daten zu den im Auskunftsgebiet liegenden Leitungen erhalten haben.	

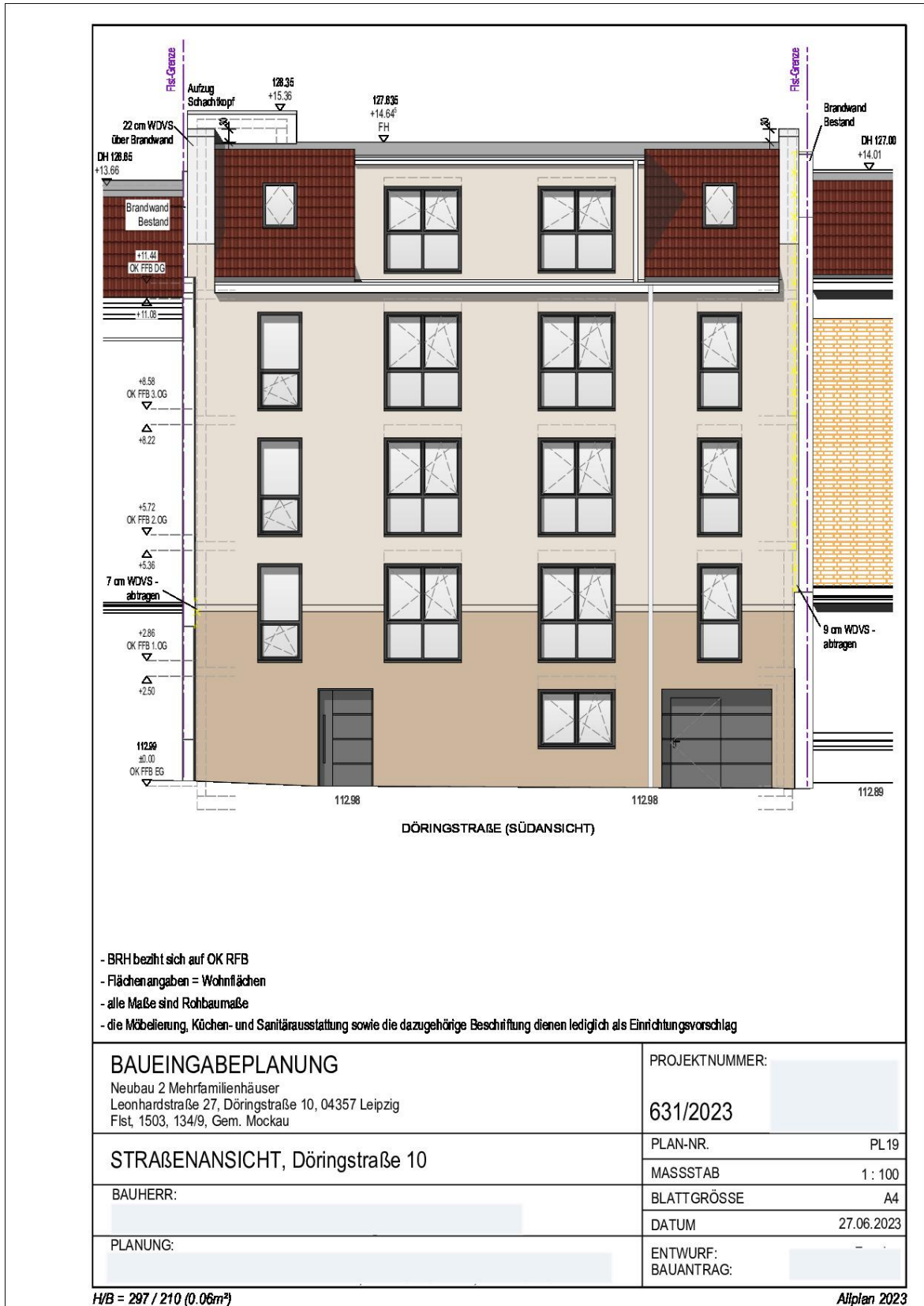
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

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



BAUEINGABEPLANUNG

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

PROJEKTNUMMER:

631/2023

HOFANSICHT, Leonhardtstraße 27

PLAN-NR. PL28

MASSSTAB 1 : 100

BAUHERR:

BLATTGRÖSSE A4

DATUM 27.06.2023

PLANUNG:

ENTWURF:
BAUANTRAG:



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: <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; background-color: #e0e0e0;"></div>
	631/2023
HOFANSICHT, Döringstraße 10	PLAN-NR. PL20
	MASSSTAB 1 : 100
BAUHERR: <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px; background-color: #e0e0e0;"></div>	BLATTGRÖSSE A4
	DATUM 27.06.2023
PLANUNG: <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px; background-color: #e0e0e0;"></div>	ENTWURF: BAUANTRAG: <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px; background-color: #e0e0e0;"></div>

