

Exposé

Wohnen in Leipzig - Mockau Süd

**M i t Baugenehmigung für 1.125 qm 691 €/qm WF ÖPNV-
nah in ruhiger Gründerzeitumgebung**



Objekt-Nr. OM-319340

Wohnen

Verkauf: **777.777 €**

Ansprechpartner:
M. Anonym-Bleiben

Leonhardtstraße 27
04357 Leipzig - Mockau Süd
Sachsen
Deutschland

Grundstücksfläche 671,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Geschosswohnungsbaugrundstück DöLeo (D ö ringstr. 10 und L e o nhardtstr. 27) mit 1.125,22 qm baugenehmigter Wohnfläche in zwei Mehrfamilienhäusern. Insgesamt zehn Wohnungen mit einer Zufahrt via Döringstraße 10 zum gemeinsamen sehr ruhigen Innenhof. 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 mit über 12 m Kronendurchmesser 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 durch öbVI abgemarkt

Direkt von mir als grundbuchlich Eingetragenen

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 ggf. Banken 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 unprojektiertes größeres Grundstück in der Parallelstraße (für ca. 1.050 qm WF DIN 277) stünde 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.). Referenz-MFH Leonhardtstr. 35 mit gelobten und hier geklonten Grundrissen (ca. 40 Meter westwärts, fast gleicher Bau konventionell/KfW 55, von Mietern bezogen im Herbst 2023). Für Profis: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von nur 1,6; siehe auch den Zuschnitt der Bodenrichtwertzone einschließlich Verkehrsachse "Mockauer Straße".

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 nur rund 250 Meter entfernten Fokus "Kreuzung Mockauer Straße" sieht man mit den Vorhaben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften physisch in Umsetzung. Hinfahren, Ansehen, "Spüren".

- Ausgedehntes Naturschutzgebiet an der Parthe (Parthenaue) 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/laermenschutz/laermkartierung-und-berechnungsvorschriften/#c30111>
- Reine Wohnungsbau ohne Prekariat und ohne störende Gewerbe, lokalklimatisch begünstigt durch Siedlungsabschirmung zu Westwinden
- Gute Mikrolage
- Baum- und bewuchsfrei
- Abwasserentsorgung am öffentlichen Kanalnetz
- Baulastfrei laut amtlicher Auskunft
- Altlastenfrei laut amtlicher Auskunft
- Baugrundgutachten/Bodengutachten 07/2023 mit Idealergebnis
- Grundwasserstand bei ca. 3,45 m, auskunftsgemäß wäre sogar Wasserwärmepumpe möglich
- Fernwärme in Döringstraße und Leonhardtstraße anliegend
- Nachbargebäude 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/keine soziale Erhaltungssatzung ("Milieuschutz")
- 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



Ahorn 12 qm Kronendurchmesser

Exposé - Galerie



Döringstr. 12 links



Döringstr. 8 rechts

Exposé - Galerie



Döringstr. 10 ostwärts Lücke

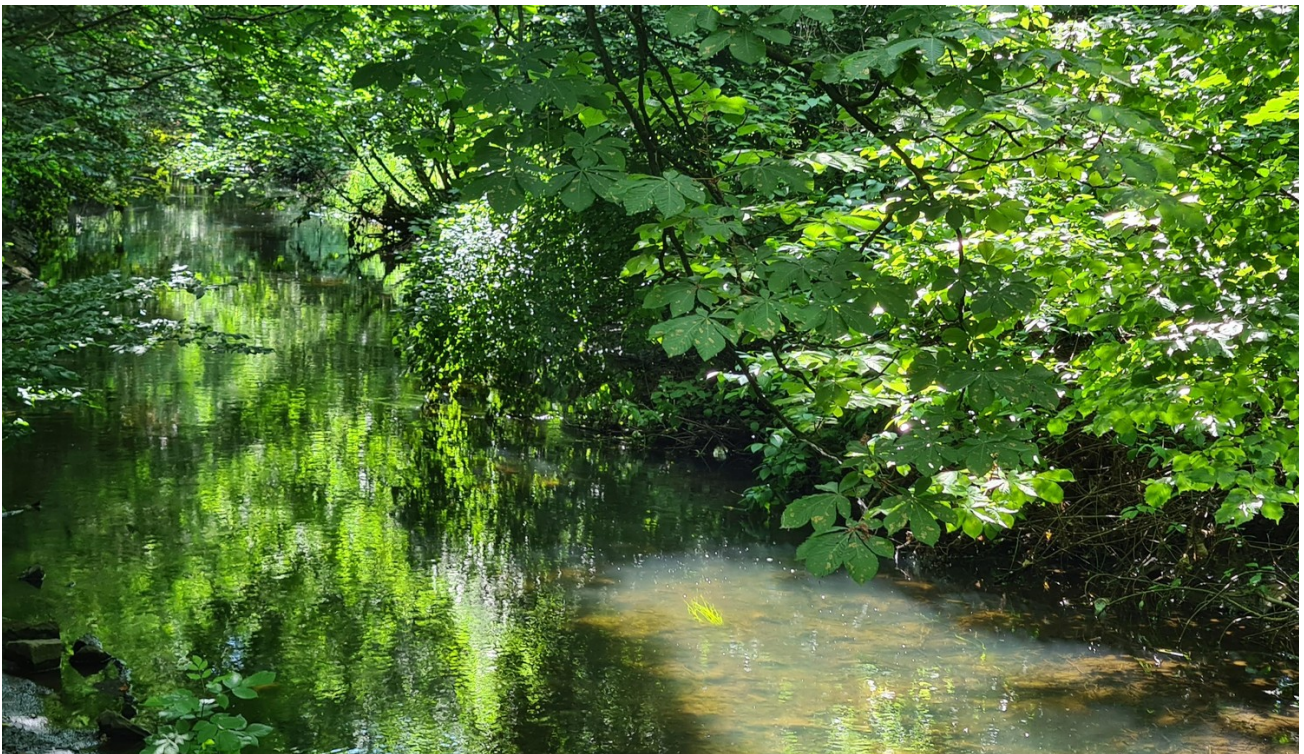


Referenz Leonhardtstr. 35

Exposé - Galerie



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 Leo27 Garagenabriss



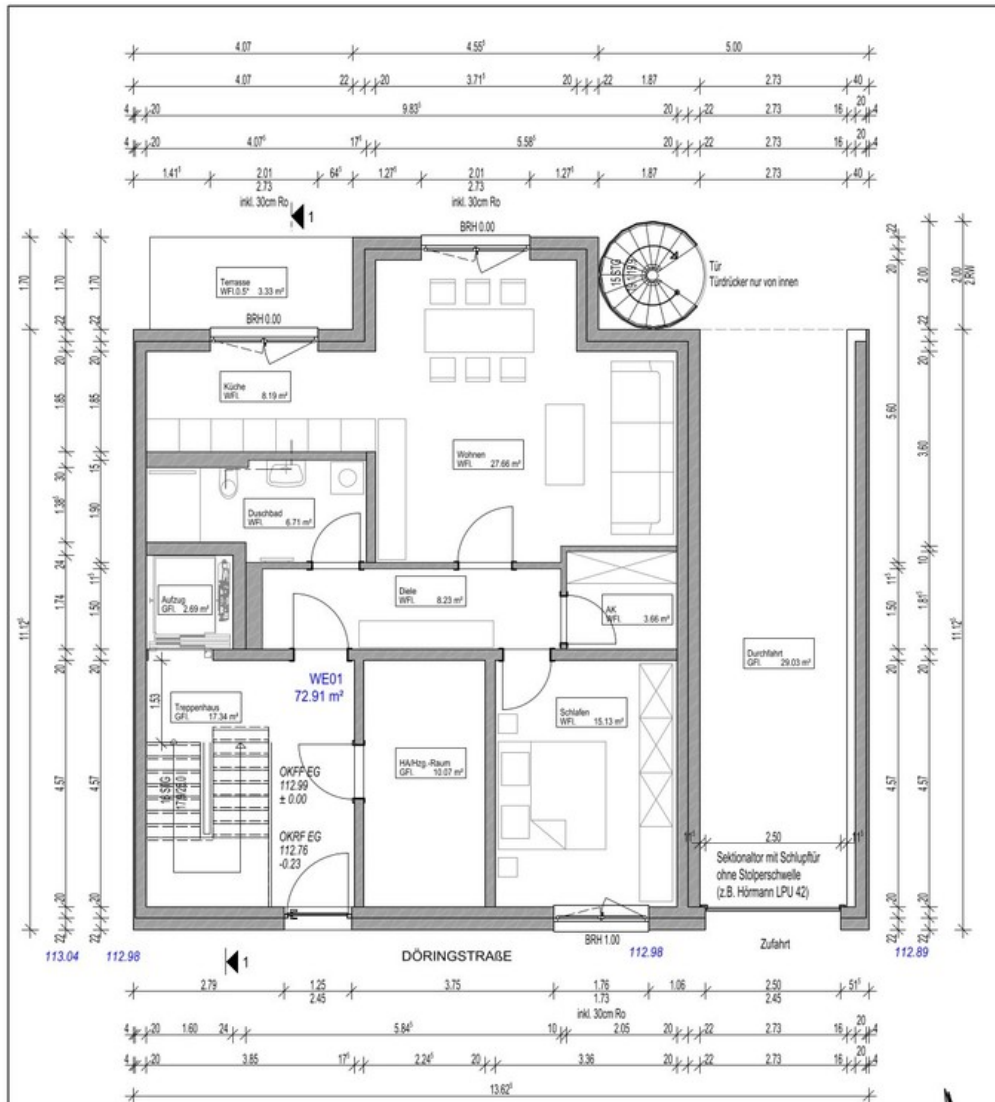
Dö10 zum Norden Garagenabriss

Exposé - Grundrisse



Freiflächenplan 2 MFHs

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

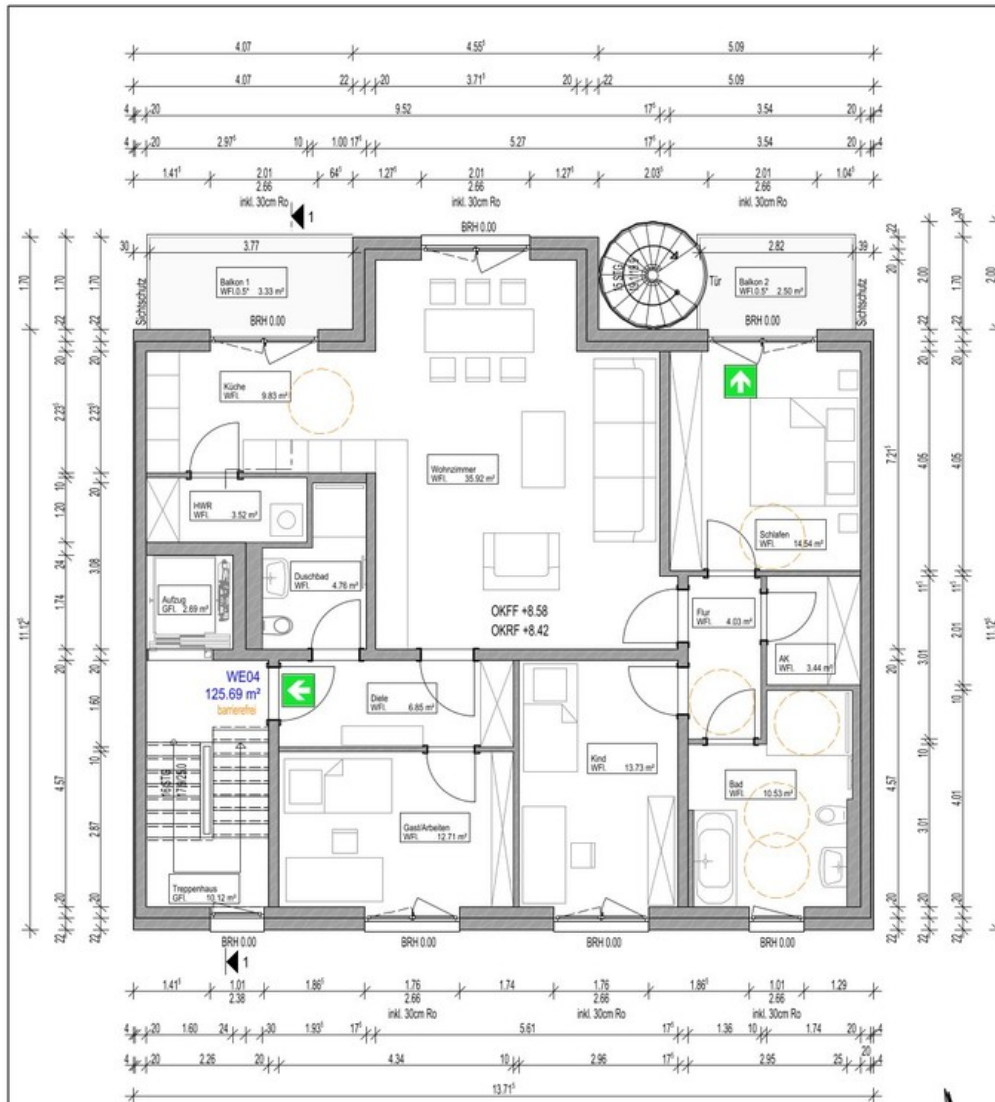
BAUEINGABEPLANUNG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser Leonhardstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau	PROJEKTNUMMER: 631/2023
	PLAN-NR. PL13 MASSSTAB 1 : 100 BLATTGRÖSSE A4 DATUM 27.06.2023
GRUNDRISS ERDGESCHOSS, Döringstraße 10	ENTWURF: BAUANTRAG:

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 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

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS, Döringstraße 10

PLAN-NR.

PL16

BAUHERR:

MASSSTAB

1 : 100

PLANUNG:

BLATTGRÖSSE

A4

DATUM

27.06.2023

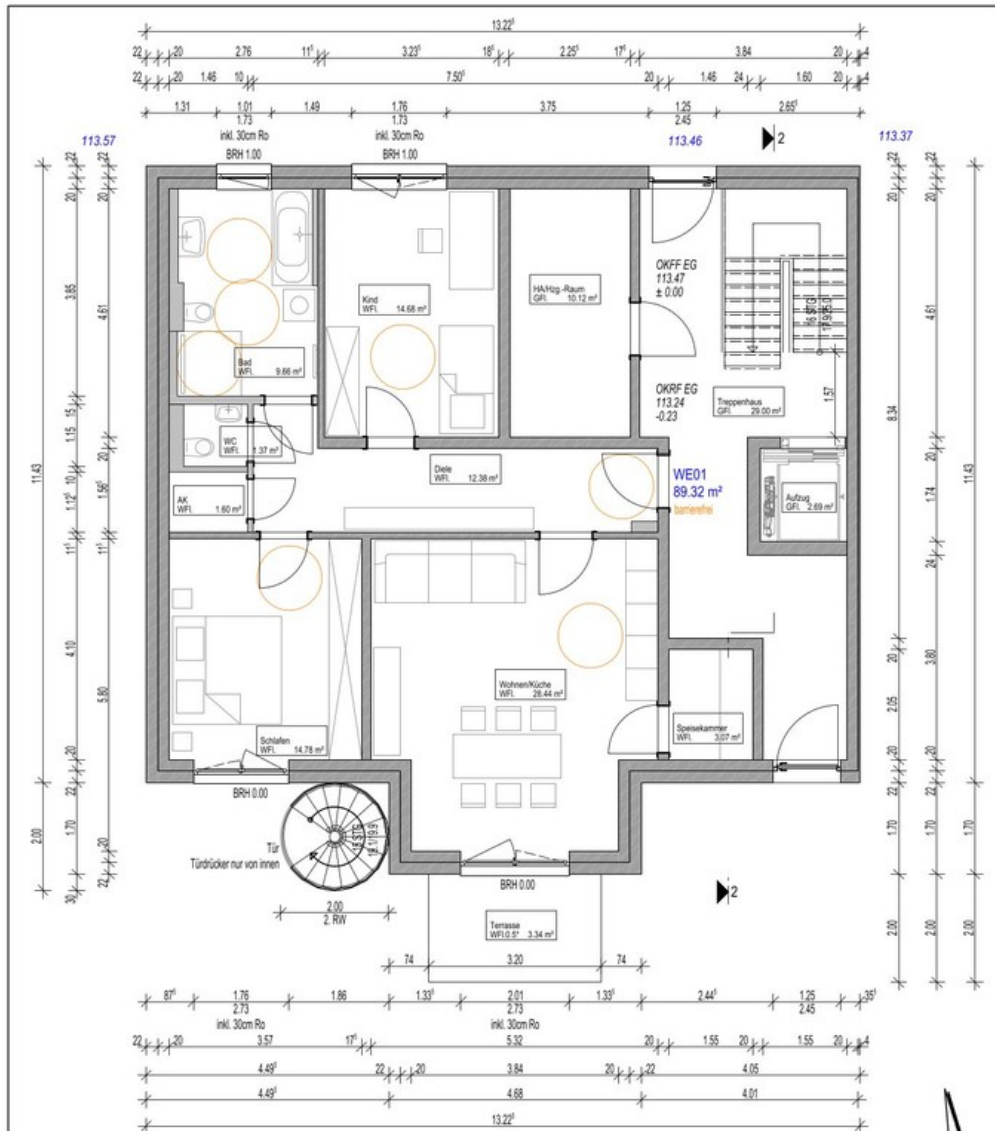
ENTWURF:
BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

Regelgeschoss Döringstr. 10

Exposé - Grundrisse



- 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:

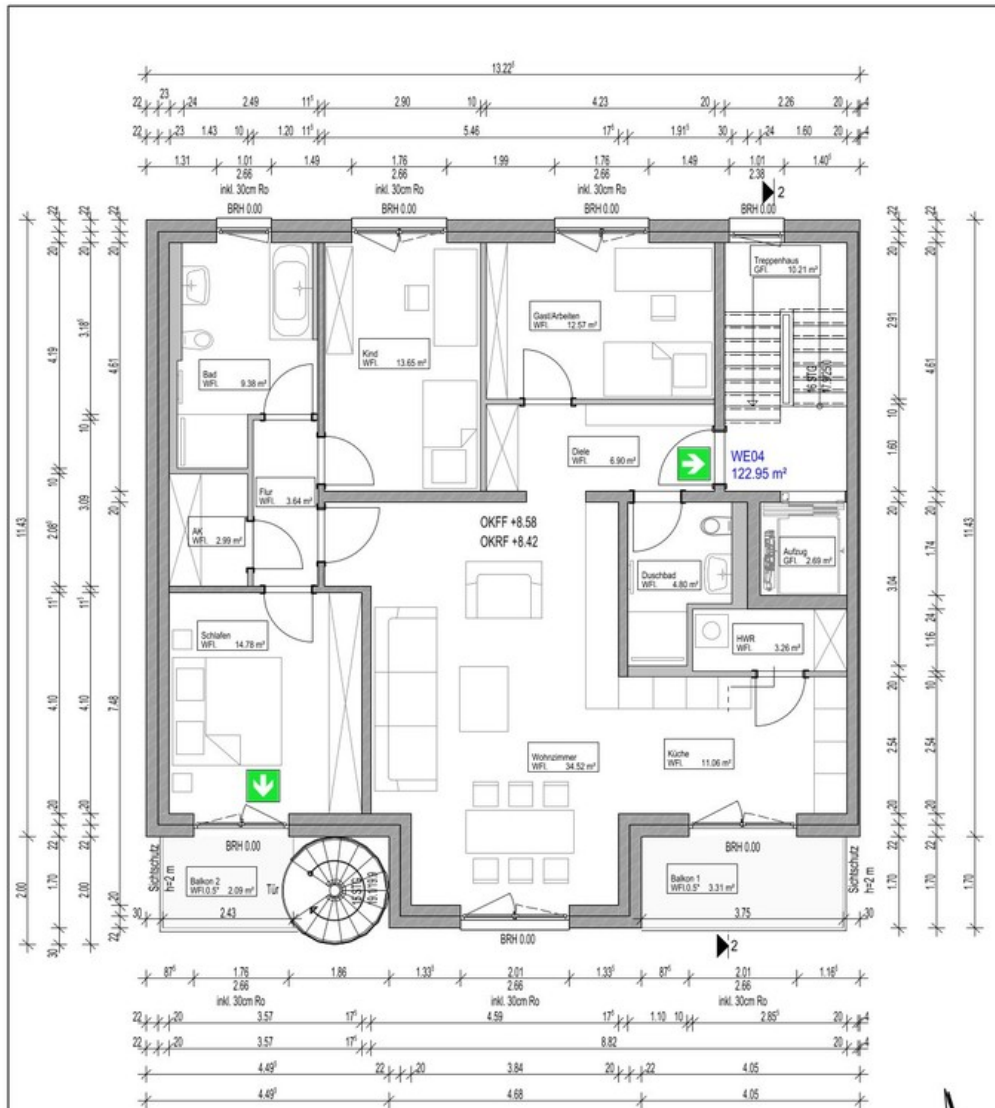
BAUANTRAG:

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

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

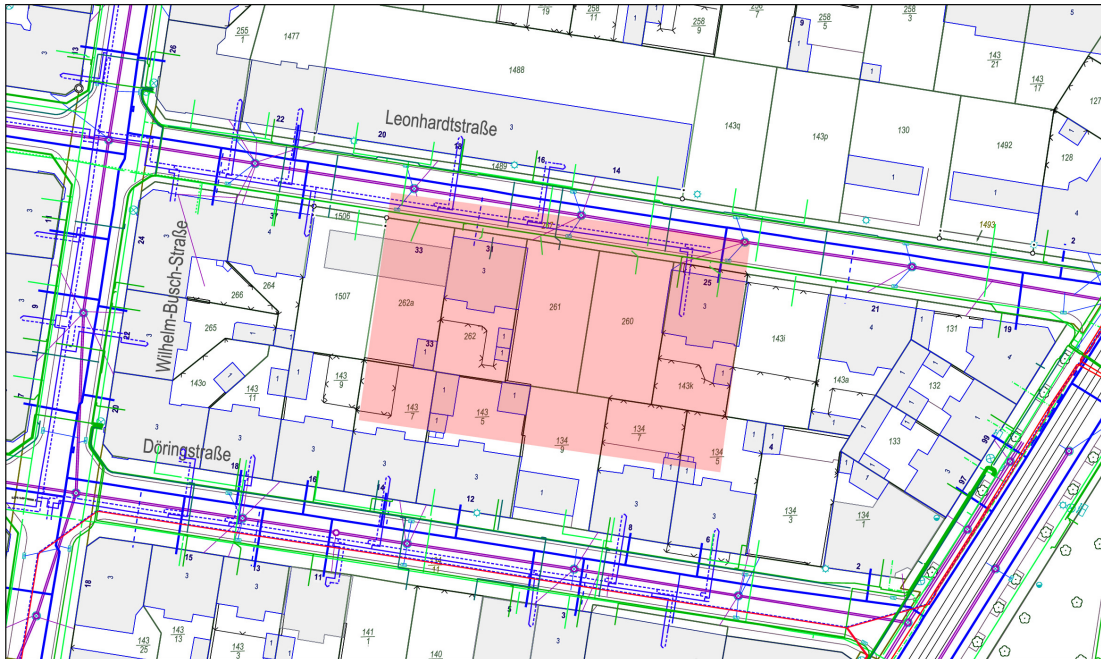
Regelgeschoss Leonhardtstr. 27



Exposé - Grundrisse



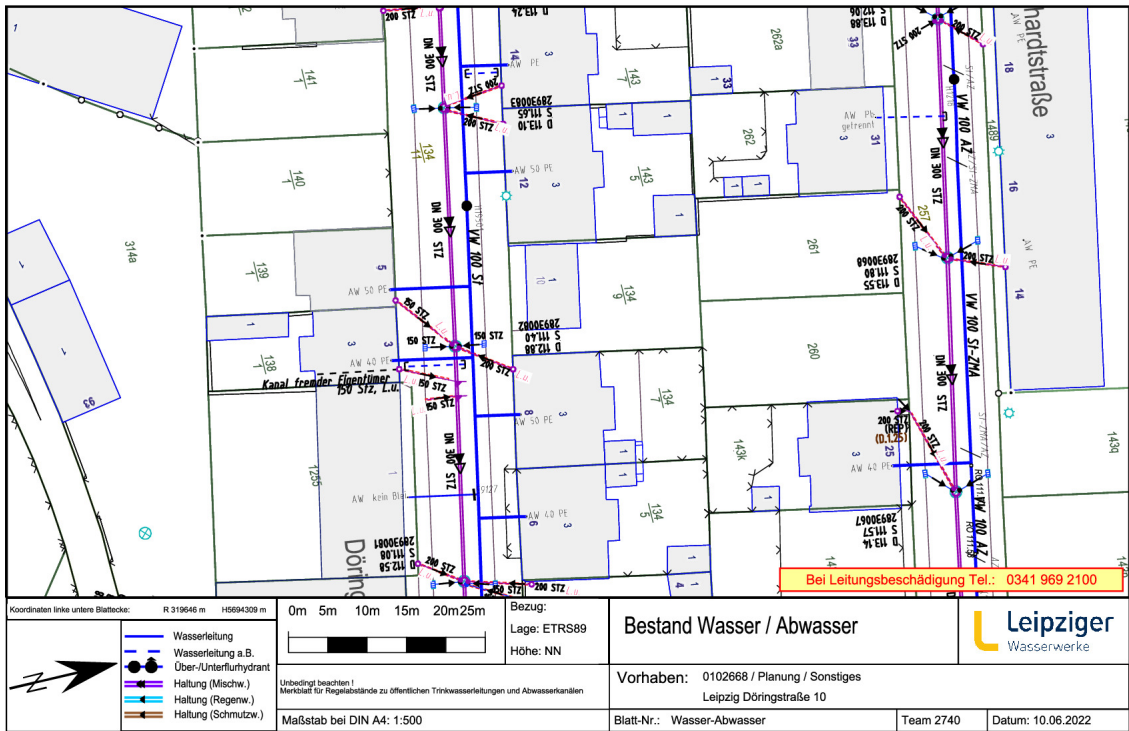
Leonhardtstr. 25 First

Exposé - Grundrisse



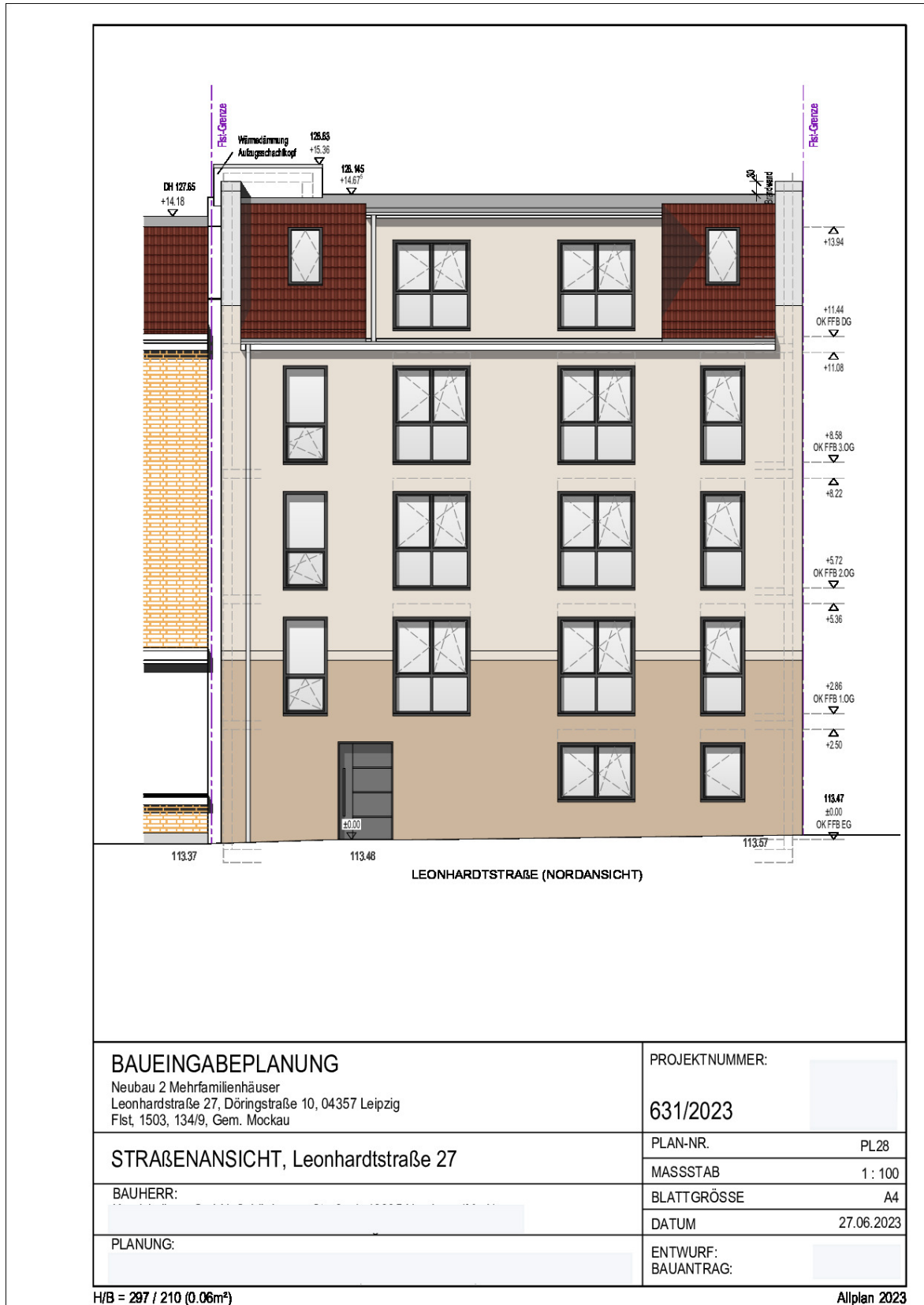
 Koord. unten links: R 9 19270 m 10984490 m	Übersicht Vorhaben: 0102735 / Planung / Sonstiges Leipzig Leonhardtstraße 27		
	Blatt-Nr.: Übersichtsplan Leipzig		
Maßstab bei DIN A3: 1:500 0m 6m 12m 18m 24m	Datum: 10.06.2022	Abteilung NT-D	
Beacht: Lage: ETRS89 Höhe: NN	Anmerkung: Bitte prüfen Sie, ob Sie alle Daten zu den im Auskunftsgebiet liegenden Leitungen erhalten haben.		

Exposé - Grundrisse

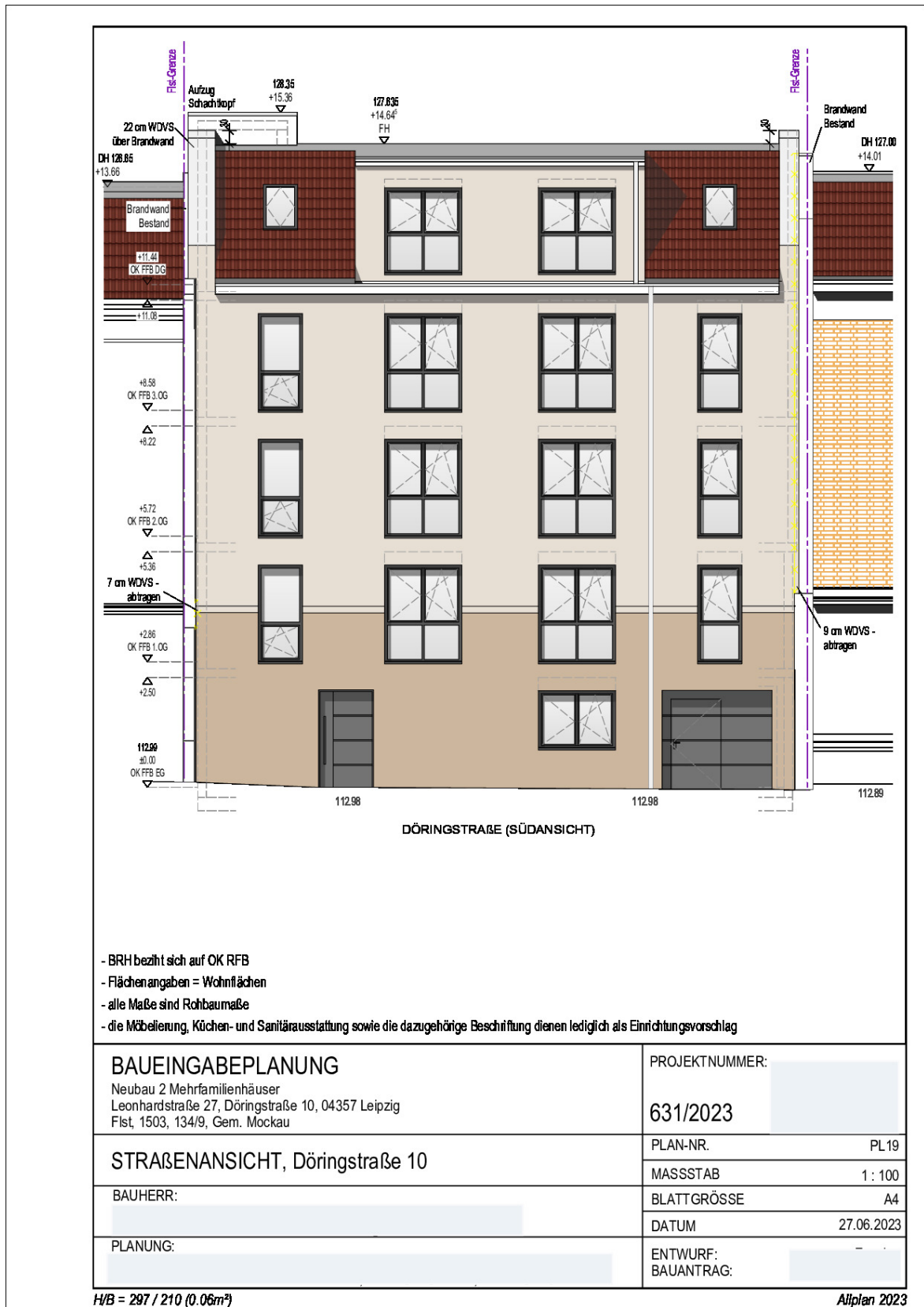


Koordinaten linke untere Blattecke: R 319646 m H5694309 m		Bezug: Lage: ETRS89 Höhe: NN		Bestand Wasser / Abwasser			
				Vorhaben: 0102668 / Planung / Sonstiges Leipzig Döringstraße 10		Blatt-Nr.: Wasser-Abwasser	
<small>Unbedingt beachten! Merkblatt für Regelabstände zu öffentlichen Trinkwasserleitungen und Abwasserkanälen</small>		Maßstab bei DIN A4: 1:500		Team 2740		Datum: 10.06.2022	

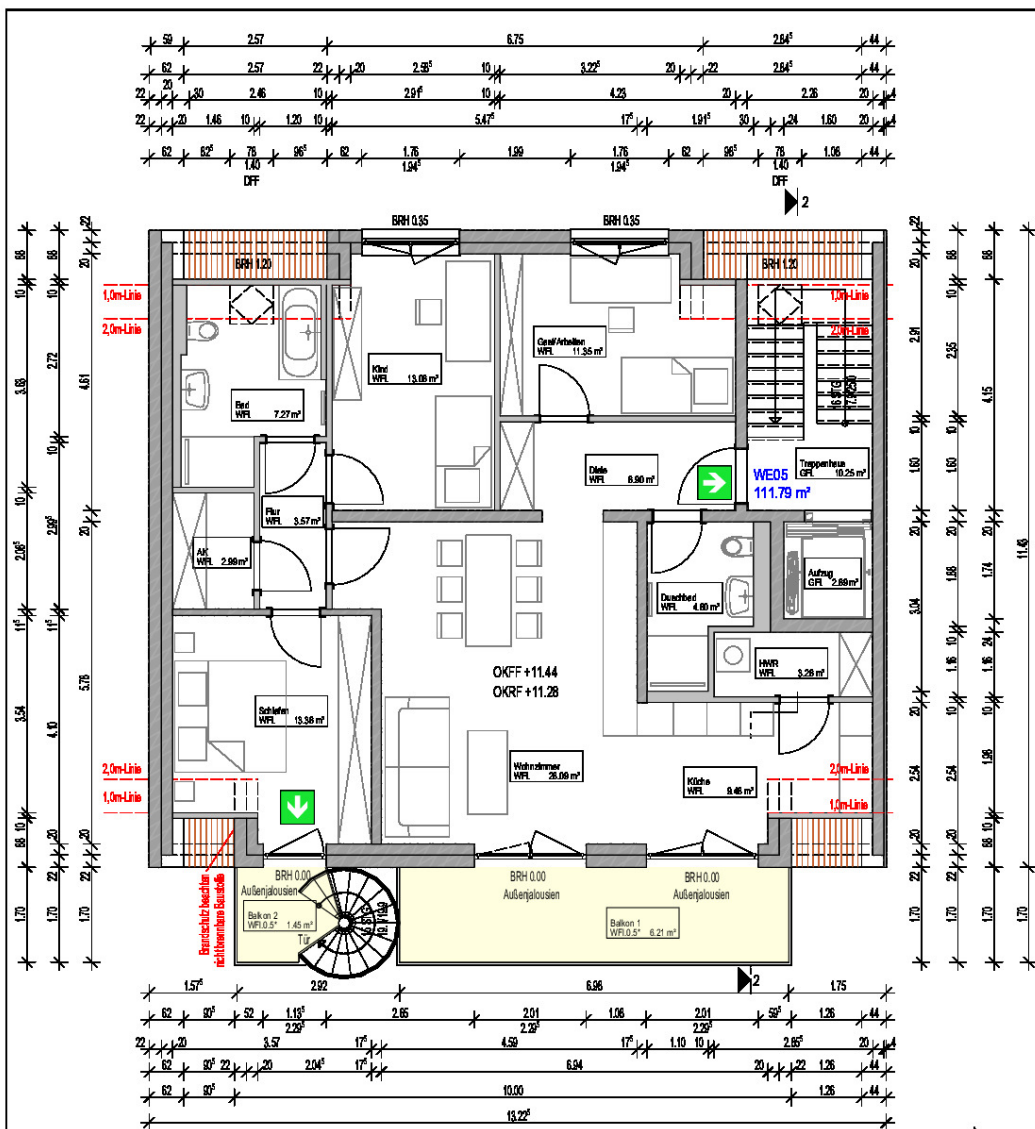
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



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

PROJEKTNUMMER:

631/2023

GRUNDRISS DACHGESCHOSS, Leonhardtstraße 27

PLAN-NR. PL26

BAUHERR:

MASSSTAB 1:100

PLANUNG:

BLATTGRÖSSE A4

DATUM 27.06.2023

ENTWURF:
BAUANTRAG:

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2023

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:

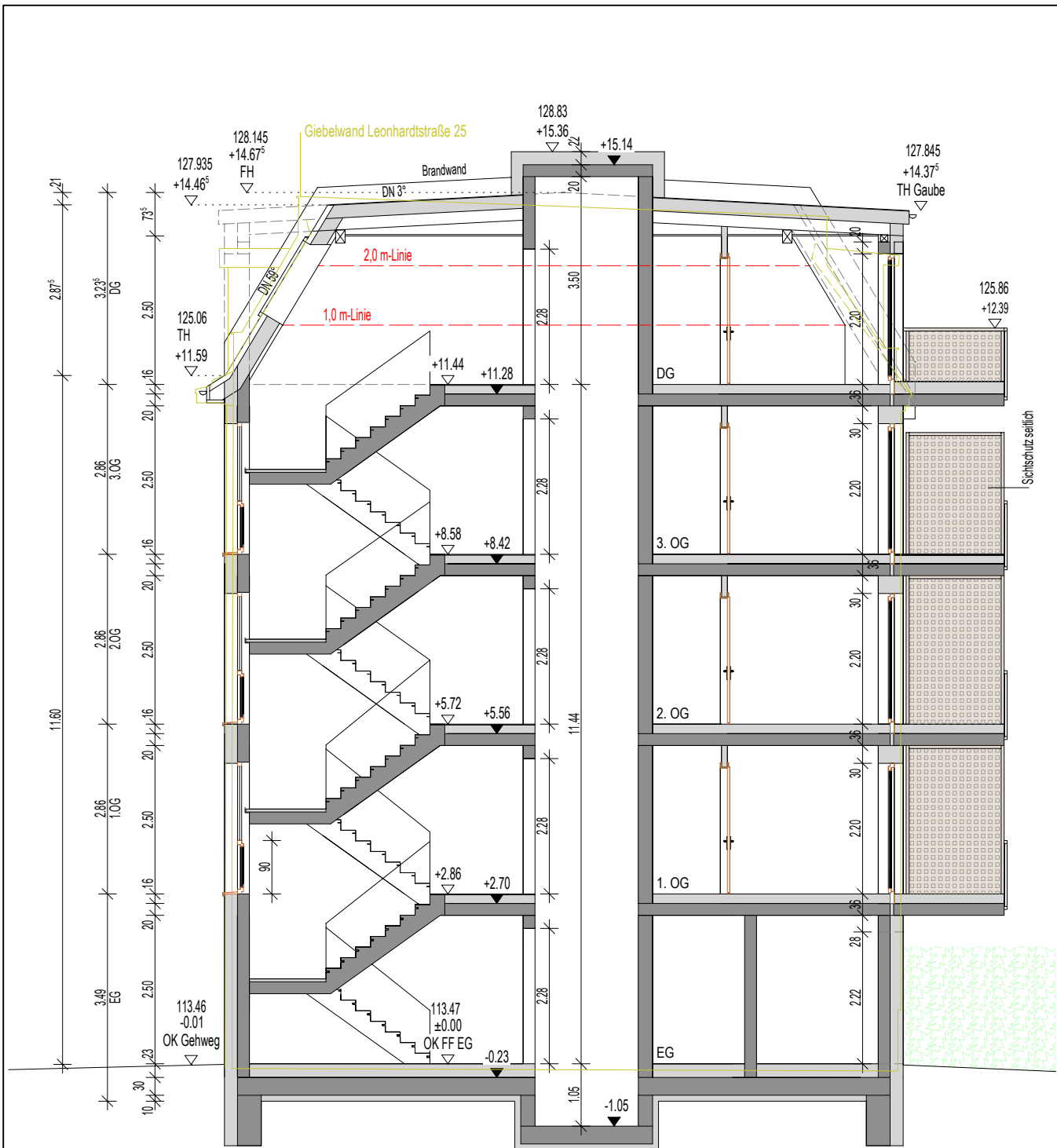
ENTWURF:
BAUANTRAG:



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

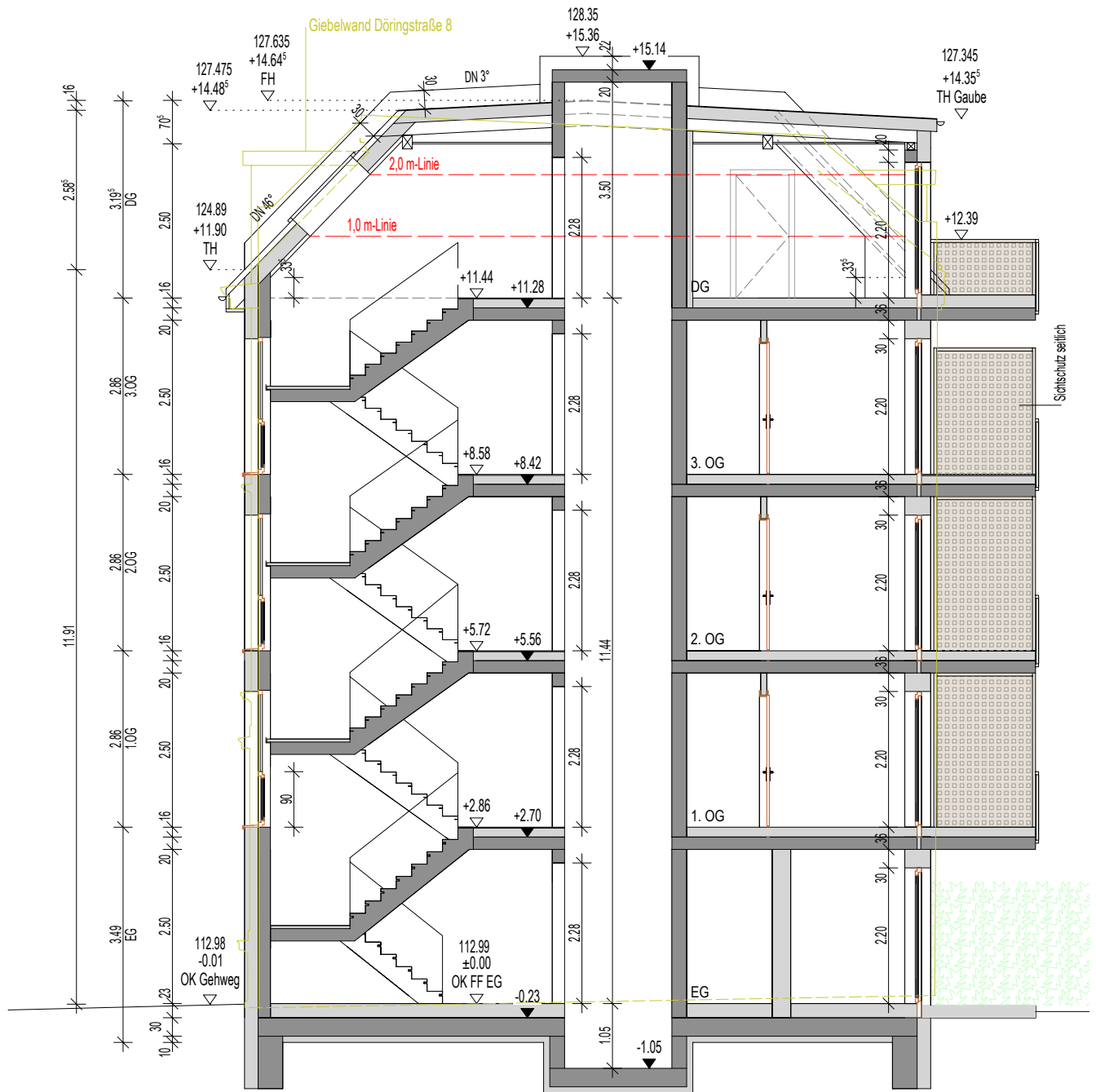
BAUEINGABEPLANUNG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser Leonhardstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau	PROJEKTNUMMER: 631/2023
	PLAN-NR. PL20 MASSSTAB 1 : 100
BAUHERR: _____	BLATTGRÖSSE A4 DATUM 27.06.2023
	ENTWURF: BAUANTRAG: _____



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 Leonhardtstraße 27, Döringstraße 10, 04357 Leipzig Flst, 1503, 134/9, Gem. Mockau	PROJEKTNUMMER:	
	631/2023	
SCHNITT 2 - 2, Leonhardtstraße 27	PLAN-NR.	PL27
	MASSSTAB	1 : 100
BAUHERR:	BLATTGRÖSSE	A4
	DATUM	27.06.2023
PLANUNG:	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:
	631/2023
SCHNITT 1 - 1, Döringstraße 10	PLAN-NR. PL18
	MASSSTAB 1 : 100
BAUHERR: 	BLATTGRÖSSE A4
	DATUM 27.06.2023
PLANUNG: 	ENTWURF: BAUANTRAG: