

# Exposé

## Wohnen in Leipzig - Mockau-Süd

**Oelßner 6 und 8 für ca. 635 € pro qm WF ÖPNV-nah in  
ruhiger Gründerzeitumgebung**



Objekt-Nr. **OM-328559**

### Wohnen

Verkauf: **666.666 €**

Ansprechpartner:  
M. Anonym-Bleiben

Oelßnerstraße 8 und 6  
04357 Leipzig - Mockau-Süd  
Sachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche 714,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geschosswohnungsbaugrundstück mit ca. 1.050 qm +/- 5 % genehmigungsfähiger Wohnfläche. Ruhiger Innenhof. Lage nach § 34 BauGB in einem "Allgemeinen Wohngebiet" nach Baunutzungsverordnung (amtliche Einschätzung der Stadt Leipzig für die Gebietsprägung nach BauNVO; Seniorenwohnen gegenüber).

Aktuell Garagenhof mit 16 zum Teil größeren DDR-Garagen und zusätzlichen Pkw-Stellplätzen.

Für einen MFH-Wohnneubau böten etwaige Balkone und Terrassen hofseitig Blick auf haushohe Pappeln auf den Höfen der Mehrgeschosser Oberläuterstraße Südseite. Für Pkw-Stellplätze besteht baurechtlich Bestandsschutz im Hof.

Amtliches zum gentrifizierenden Stadtteil Mockau Süd usw. sowie eine Fotosammlung sind in Downloads verfügbar:

Drohnenfotos: <https://c.web.de/@1266777146055983774/QkOD3FjcR0u8u6ZMa2BCJQ>

Leipzig und Sozialraum Mockau Süd (einschließlich Studien):

[https://c.web.de/@1376233763918321851/j-biYSupQyGr\\_3GRN\\_Qnpg](https://c.web.de/@1376233763918321851/j-biYSupQyGr_3GRN_Qnpg)

Fotos vom Grundstück einschließlich dessen Umgebung erhalten Sie auf Anfrage. Aktuell lasse ich das Hoftor Oelßnerstr. 6 unverschlossen, sodass Sie sich ein Bild ohne meine Anwesenheit machen können. Diskretion vor Ort bei Außenbesichtigung wäre allerdings charmant, insbesondere gegenüber Garagenmietern. Womöglich sind Sie ja Versicherungsgutachter oder von der Bank? ;-)

Fotoreferenz des 2023 fertiggestellten MFH in der parallel verlaufenden Leonhardtstr. (Hausnummer 35):

<https://c.web.de/@1376233763918321851/drh09VjXRx6RvsjSvf6A3w>

- 1972er Garagenbestand insgesamt 16 hohe und (teilweise über-) lange Reihengaragen mit massiven Toren mietgerecht intakt
- Über 1.000 € Monatsüberschuss der Mieten über Grundsteuer, Niederschlagswasser- und Straßenreinigungsgebühren sowie Gebäudeversicherung (Ist = Soll)

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 ggf. Banken fordern.

## Sonstiges

Eigene Projektbeteiligung verhandelbar (gern fifty fifty); evtl. share deal mit meiner GmbH (Grundstückseigentümerin). Referenz-MFH Leonhardtstr. 35 (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". Real betrachte ich eine Geschossigkeit von vier Vollgeschossen (EG mit Hofzufahrt, drei Regelgeschosse zzgl. Dachgeschoss/Penthouse) als genehmigungsfähig (4,7 ?).

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

## 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

Mehrgeschossern der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften dort 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\\_Dez3\\_Umwelt\\_Ordnung\\_Sport/36\\_Amt\\_fuer\\_Umweltschutz/Umwelt\\_und\\_Naturschutz/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete\\_LSG/lsg\\_partheaue\\_machern.pdf](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
- Zwischen City (ca. 4 km südlich) und Neuer Messe (ca. 1,5 km)
- Ca. 120 m zur Straßenbahnhaltestelle „Döringstraße“
- Ca. 180 m von der S-Bahn-Station „Mockauer Straße“ (nur sieben Minuten bis zum Hauptbahnhof); nur die Mockauer Straße zu queren
- Ca. 250 m zum Nahverkehrskreuz „Mockauer Post“ (mit Quer-/Ring- und Nachtverbindungen)
- Ca. 250 m vom Mockau Center (sämtliche Angebote über Nahversorgung hinaus mit Banken, Apotheke, Post/DHL etc.)
- Gut 1.200 m und nur zwei Ampeln zum Autobahnzubringer Maximilianallee
- Bäcker ca. 120 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
- So gut wie 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 Wohnumgebung 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 ca. 50 Meter weiter mit Idealergebnis; Grundwasserstand bei ca. 3,45 m, auskunftsgemäß wäre sogar Wasserwärmepumpe möglich
- Fernwärme in Oelßnerstraße anliegend
- Nachbargebäude westwärts durchweg hochwertig sanierte Gründerzeitdenkmale, siehe 2022er Google-Earth-/Streetview-Bilder
- Neubaubalkone in das leise und begrünte Blockinnere, von den Balkonen des Nachbarhauses Oelßnerstraße 10 hinreichend entfernt (Treppenhaus), ostwärts № 4 bietet nicht einmal Terrassen (künftige Balkone bleiben also von Blicken verschont)
- Baureif/erschließungsbeitragsfrei/kein Sanierungsgebiet/keine soziale Erhaltungssatzung ("Milieuschutz")

- Realistische Nettokaltmiete Neubau ab MFH-Fertigstellung oberhalb 14,50 €/qm WF

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Visu eines denkbaren Hofes



Visu Gründerzeiteinpassung

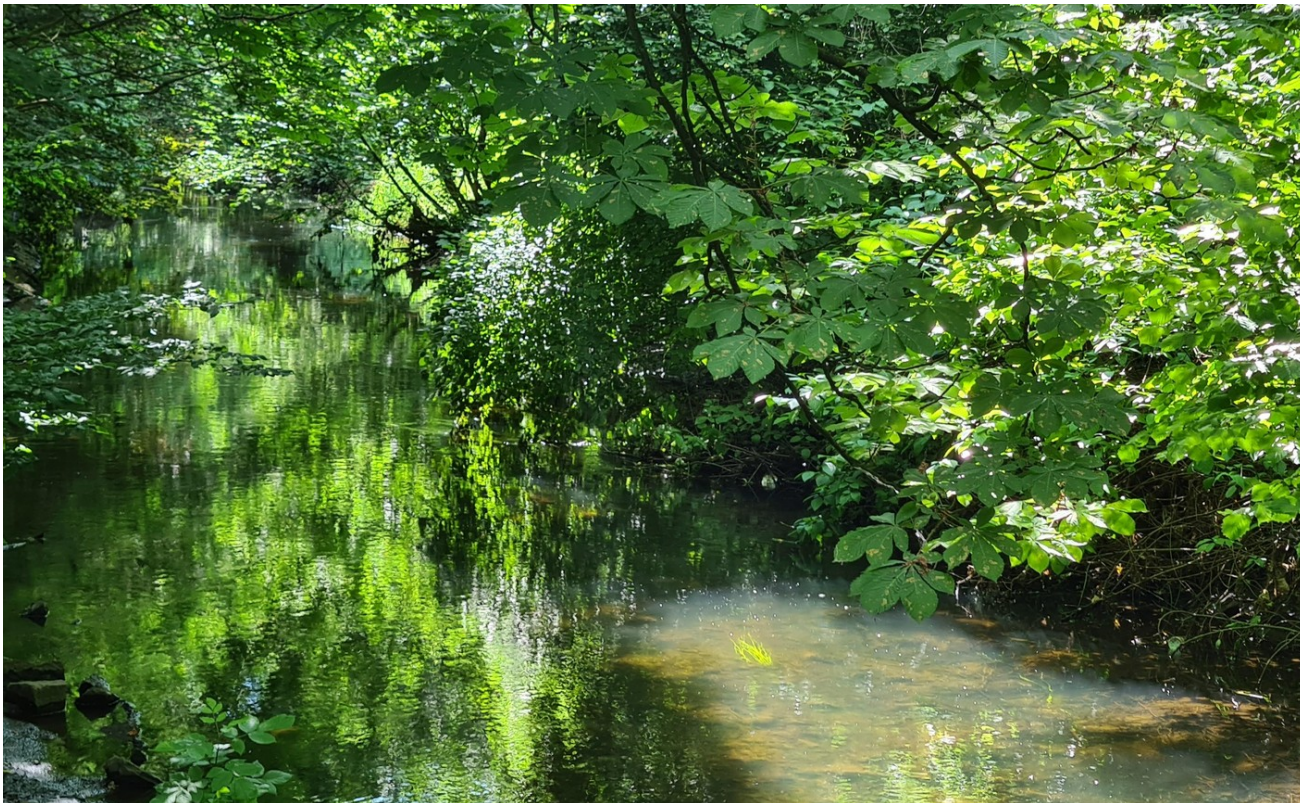
# Exposé - Galerie



Referenz Leonhardtstr. 35



S Mockauer Straße 200 Meter



Zur Parthe 500 Meter

# Exposé - Galerie



Schloss Abtnaudorf 700 Meter



Hof zur Oberläuterstraße

# Exposé - Galerie



Links № 10



Rechts № 4 Totale



# Exposé - Galerie



Vom Hof № 8 nach Südost



Vom Hof № 8 nach Osten

# Exposé - Galerie



Gründerzeit westwärts



Lichteinfall mittags