

KURZEXPOSÉ



Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus Karl-Härting-Straße 26 04318 Leipzig Sellerhausen-Stünz

Ihr Ansprechpartner vor Ort:

IMC Immobilien Management & Consult GmbH

Herr Mike Froß

Zschochersche Straße 48 b
04229 Leipzig

Telefon: 0341.48 53 400

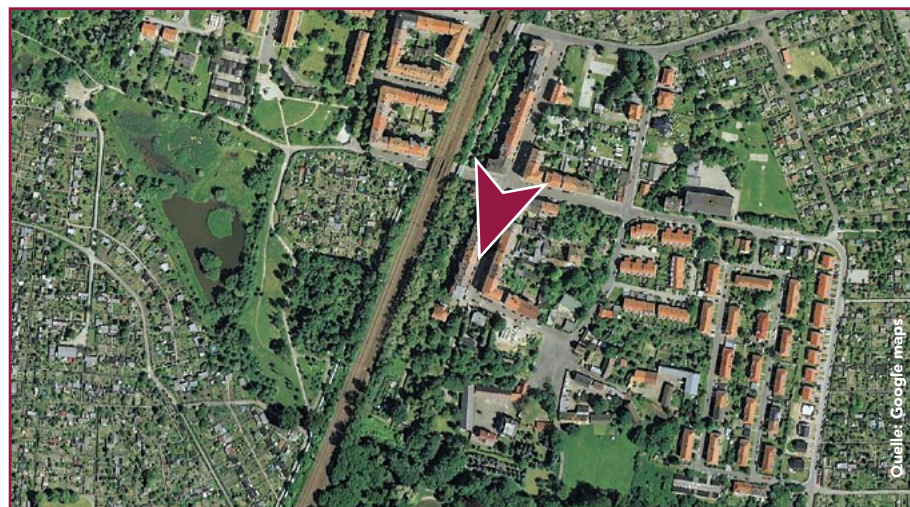
Telefax: 0341.48 53 422

e-Mail: info@imc-gruppe.com

Internet: www.imc-gruppe.com

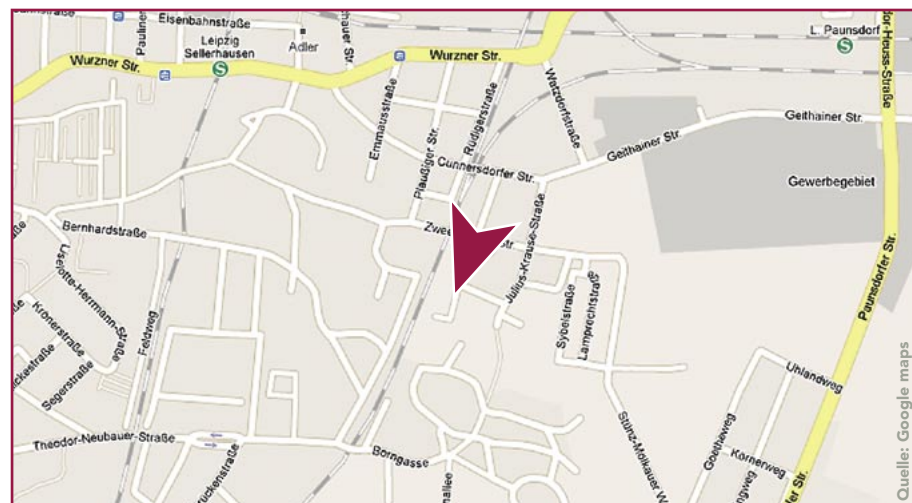
DER STADTTEIL SELLERHAUSEN/STÜNZ

Der Stadtteil Leipzig Stünz ist wohl das Beste, was der Osten Leipzigs zu bieten hat. Der überwiegende Stadtteil ist durch seine gründerzeitliche Bebauung aus dem beginnenden 20. Jahrhundert gekennzeichnet. Eine zentrumsnahe Wohnlage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie sehr gut ausgebauter schulischer und medizinischer Versorgung. Die ausgedehnten Grünflächen wie die des „Volkshain“ Stünz bieten zusätzlich alle Voraussetzungen für städtisches Leben in ruhiger Lage und somit beste Bedingungen für eine wertstabile und gut vermietbare Wohnlage. Der Stadtentwicklungsplan attestiert Stünz einen sehr hohen Grünflächenanteil mit überdurchschnittlichem Erholungswert.



LAGEBESCHREIBUNG

Die Karl-Härtig-Straße ist eine sehr ruhige Seitenstraße. Das Objekt befindet sich am südlichen Ende der Karl-Härtig-Straße und ist beidseitig in eine Häuserzeile eingebunden. Das südliche Ende der Karl-Härtig-Straße kann gleichermaßen als Eingang in die ausgedehnten Grünlandschaften angesehen werden. Die rechts und links angrenzenden Gebäude wurden bereits gemäß ihrem ursprünglichen Charakter vollständig saniert.



OBJEKTBSCHREIBUNG

Das Gründerzeithaus wurde ca. im Jahr 1905 als Teil einer ruhigen Wohnbebauung errichtet. Durch seine historische Gestalt wird das Gebäude in der Denkmalschutzliste der Stadt Leipzig geführt. Die sehr gut erhaltene Klinkerfassade verfügt über aufgesetzte Stuckelemente und zahlreiche ebenfalls sehr gut erhaltene Stuckverzierungen. Im Gebäudeinneren konnten alle historischen Elemente wie Stuck- und Schnitzelemente sowie Treppengeländer und Wohnungseingangstüren durch eine entsprechende Sicherung des Objektes erhalten werden. Die Dacheindeckung verhindert Durchfeuchtungen oder das Eindringen von Regenwasser. Insgesamt ist das Objekt in einem sehr gut erhaltenen Zustand und bietet eine ausgezeichnete Sanierungsbasis.

OBJEKTSTATUS

Das Objekt ist vollständig leerstehend und es werden keine Mieteinnahmen erwirtschaftet.

KONZEPTION

Die vorhandenen Grundrisse der Wohnungen lassen verschiedene Aufteilungsmöglichkeiten zu. Entsprechend der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt wurden 2 mögliche Varianten erarbeitet. Zum einen ist die Schaffung von großzügigen Einheiten geplant, die dem Nachfragevolumen von Familien mit zwei oder mehr Kindern gerecht wird. Alternativ können die Etagen jeweils mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen gestaltet werden.

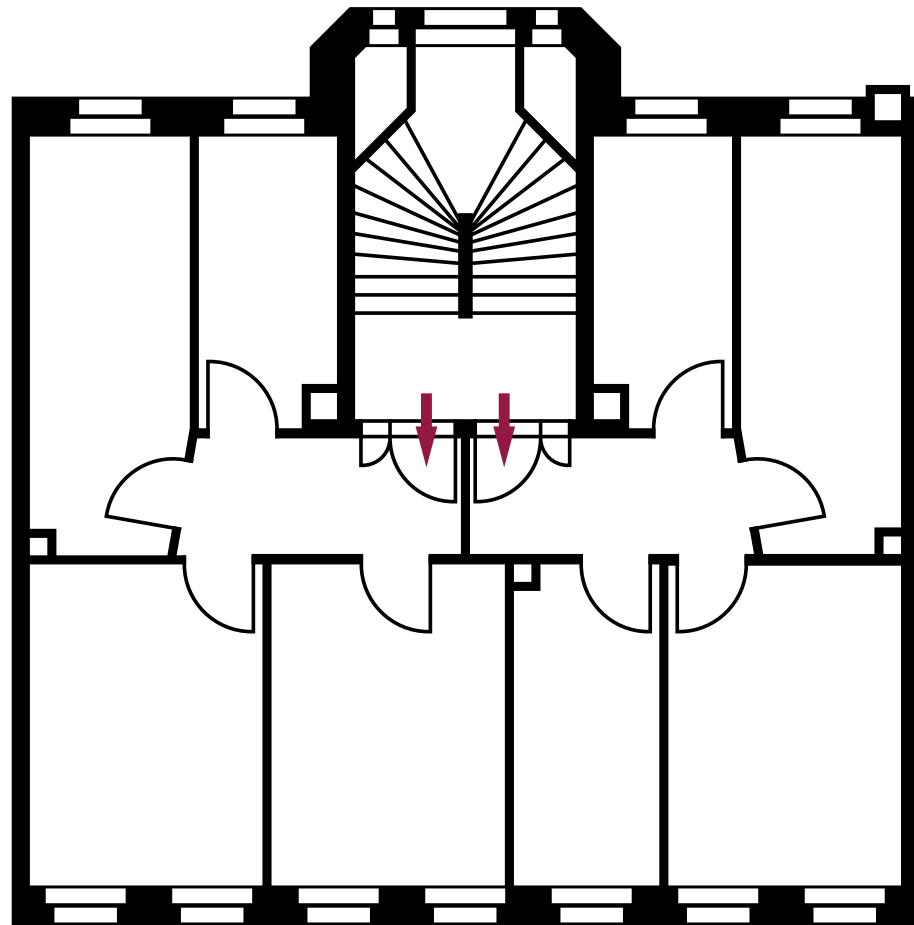
Der Dachgeschossausbau wurde in die Überlegungen einbezogen und mit 2 attraktiven Maisonettewohnungen geplant. Dieses Planungsbeispiel soll als Orientierung dienen und anhand wirtschaftlicher Überlegungen entschieden werden.

Gemäß den o.g. Planungsentwürfen wurde für den Außenbereich eine attraktive Verweilfläche mit Sitzmöglichkeiten, Sandkasten und einem Grillplatz vorgesehen.

Diese Entwürfe sollen Ihnen die Möglichkeiten einer attraktiven Gestaltung der Wohnungseinheiten veranschaulichen.

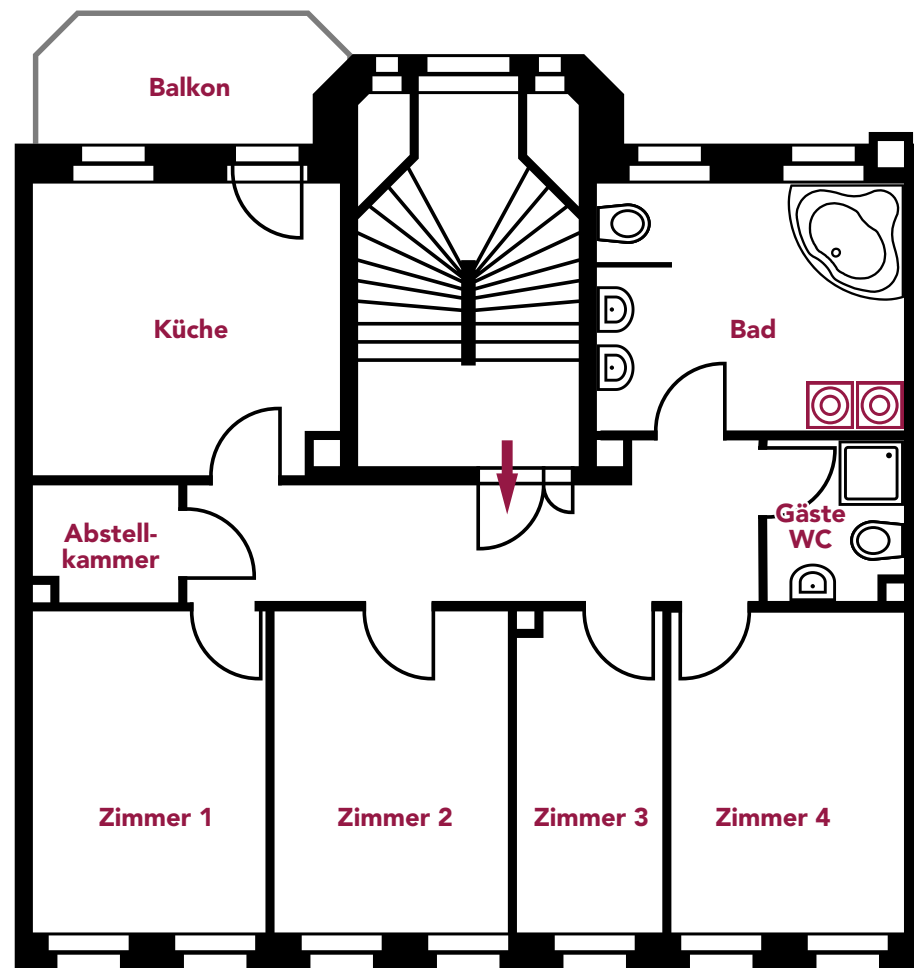
GRUNDRISS IST-ZUSTAND

(schematisch, nicht maßstäblich)



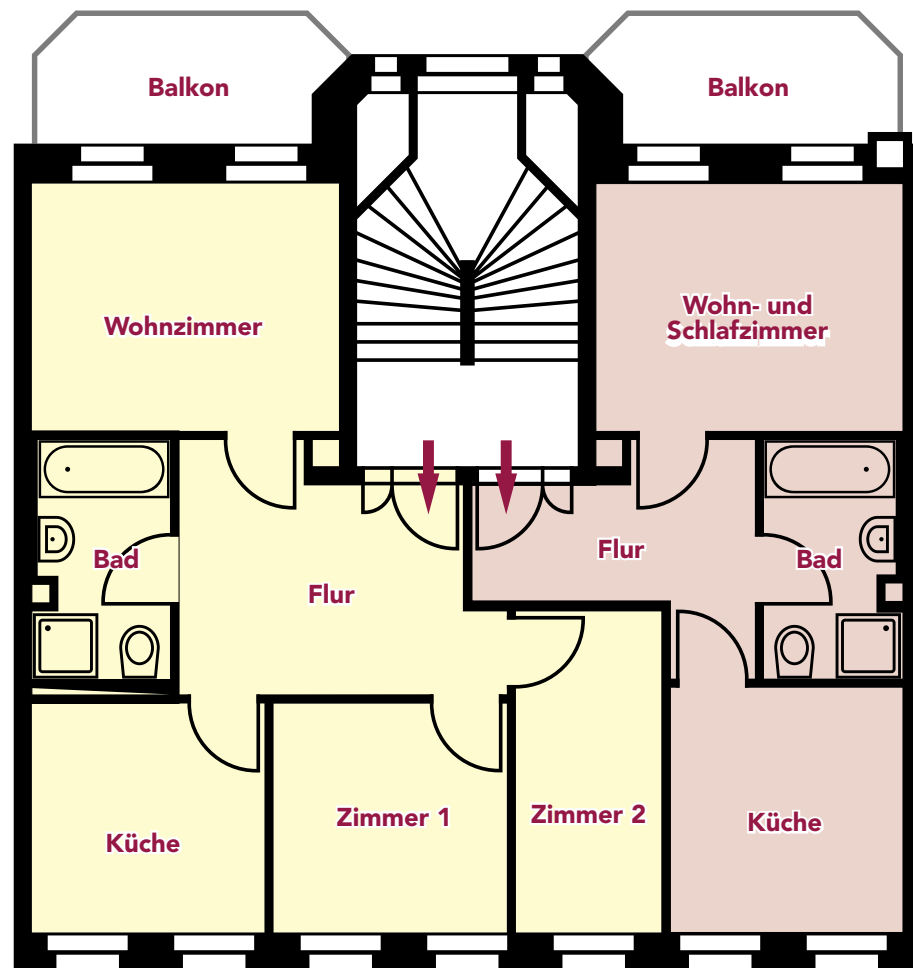
AUSBAUVARIANTE 1: ETAGENWOHNUNG

(schematisch, nicht maßstäblich)



AUSBAUVARIANTE 2: ASYMETRISCHE AUFTEILUNG

(schematisch, nicht maßstäblich)



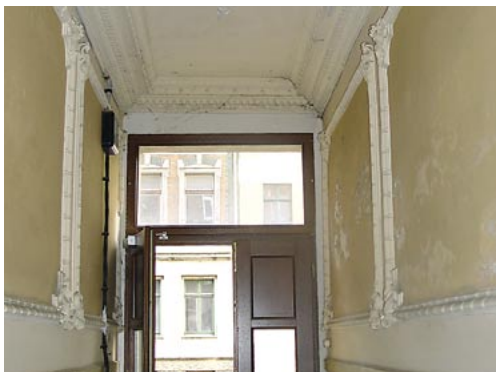
OBJEKTFOTOS



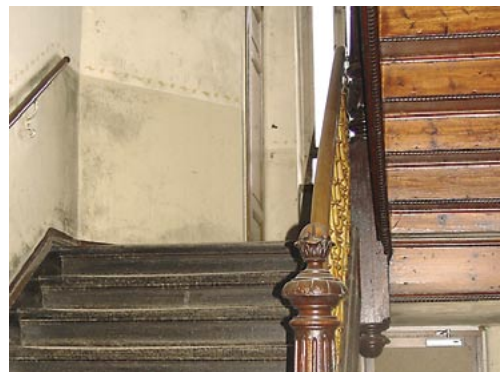
Aussenansicht



Blick ins Treppenhaus



Detailansicht: Stuck im Eingangsbereich



Detailansicht: Treppenhaus



Detailansicht: Ist-Zustand im Dachgeschoss



Detailansicht: Treppe

ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

Objekt:	Mehrfamilienhaus im Gründerstil
Anschrift:	Karl-Härting-Strasse 26, 04318 Leipzig Sellerhausen-Stünz
Grundstück:	ca. 380 m ² ; Gemarkung Stünz – Flurstück 43 i
Flächen:	8 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 415 m ²
Ertrag ist:	keine Einnahmen
Eigentum:	Eigentumsverhältnisse geklärt; Eigenbestand IMC GmbH
Verkaufspreis:	47.500,- Euro (entspricht ca. 114,50 Euro/m ²)
Courtage:	Der Verkauf erfolgt courtagefrei.

SONSTIGES:

Es besteht bei Interesse ebenfalls die Möglichkeit, dass Objekt in einem hochwertig sanierten Zustand zu erwerben. In diesem Fall unterbreiten wir Ihnen gern ein entsprechendes Angebot im Hinblick auf die attraktiven steuerlichen Möglichkeiten (§7i EStG, § 7 Abs. 4EStG) mit Leistungs- und Baubeschreibung nebst verschiedenster attraktiver Aufteilungs- und Grundrisslösungen.

Die Sanierung soll in jedem Fall dem heutigen Anspruch der künftigen Nutzer gerecht werden. Hierbei wird mit modernen Raumprogrammen und einer anspruchsvollen Raumgestaltung diesen Wünschen Rechnung getragen. Gleichzeitig wird im Rahmen der Sanierung die historische Vergangenheit des Gebäudes mit den vielfältigen und stilvollen handwerklichen Details betont.

Wir bitten, die bereitgestellten Informationen vertraulich zu behandeln.

Dieses Angebot ist freibleibend, eine Zwischenvermietung ist vorbehalten.

Der Inhalt dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle Angaben erhielten wir von der Eigentümerin. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Der Inhalt dieses Exposé entspricht dem derzeitigen Objektzustand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Exposéherausgabe.

Die dargestellten Einzelinformationen erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daneben können sich aus der Sicht des einzelnen Kaufinteressenten persönliche Chancen und Risiken ergeben, die durch eine persönliche Situation bedingt und somit vom Exposéherausgeber nicht zu erfassen sind. Deshalb empfiehlt sich immer das persönliche Gespräch mit dem Herausgeber.