

# KURZEXPOSÉ



**Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus  
mit Gewerbefläche  
Linkelstraße 33  
04159 Leipzig Wahren**

## **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](mailto:info@imc-gruppe.com)

Internet: [www.imc-gruppe.com](http://www.imc-gruppe.com)

## DER STADTTEIL WAHREN

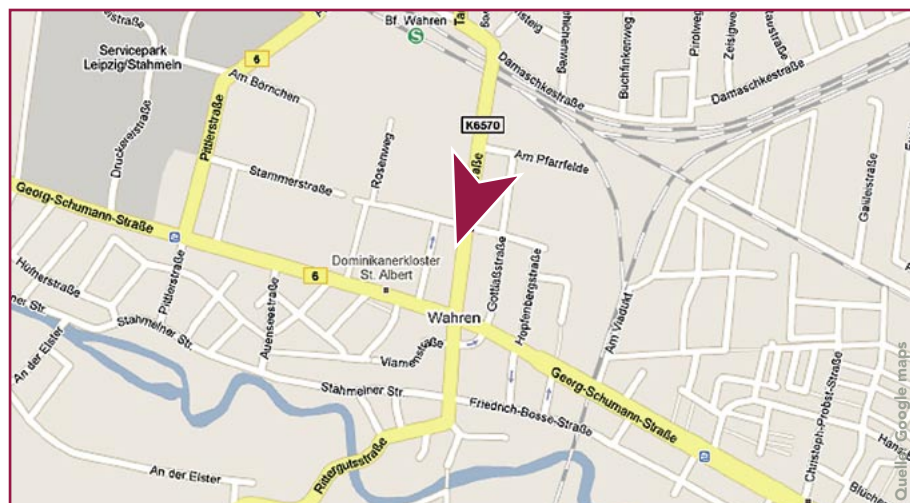
Wahren ist ein attraktiver und bevorzugter Wohnstandort im Nordwesten Leipzigs. Das frühere nördliche Schlachtfeld der Völkerschlacht 1813 liegt auf einem Hügel und grenzt direkt an die ausgedehnte Auenlandschaft der Weißen Elster und der Luppe. Die Auenlandschaft mit dem Auensee ist auf Grund seiner vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten ein sehr beliebtes Ausflugsziel für Leipziger als auch für internationale Besucher der Messestadt.



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Linkelstraße ist eine ruhige Nebenstraße im Leipziger Stadtteil Wahren und befindet sich in der Nähe des historischen Bahnhofs und des Rathauses Wahren.

Die Hauptverkehrsader ist die in ost-westlicher Richtung verlaufende Georg-Schumann-Straße, welche neben zahlreichen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten ebenfalls auch beste infrastrukturelle Voraussetzungen für nicht motorisierte Anwohner bietet. Hier beträgt zum Beispiel die Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die 6,7 Km entfernte Leipziger City ca. 15 Minuten. Als Ost-West-Magistrale und Hauptverkehrsader zur City fungiert hier die Georg-Schumann-Straße.



Die Haltepunkte des ÖPNV sind vom Objekt ca. 100 Meter entfernt und somit bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgung findet man ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Der Auensee und die Auenlandschaft sind ebenfalls vom Objekt aus in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Durch das Vorhandensein von Kindertageseinrichtungen und zwei Grundschulen wird der Standort auch von Familien mit Kindern bevorzugt und hat sich hier bereits fest etabliert.

Alle Faktoren des Standortes Wahren stellen bei der Schaffung von guten bis gehobenen Wohnstandards eine gute Vermietbarkeit und somit ein hohes Maß an Wertstabilität sicher.

## **OBJEKTBSCHREIBUNG**

Das sehr schöne Wohn- und Geschäftshaus wurde um ca. 1910 errichtet und beidseitig in eine Häuserzeile eingebunden. Durch seinen historischen Charakter wurde es in die Denkmalschutzliste des Stadt Leipzig aufgenommen. Das Gebäude verfügt über acht Wohneinheiten und eine Gewerbefläche mit insgesamt ca. 543 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die im Gebäudeinneren vorhandenen Holzelemente und Stuckverzierungen sind nahezu vollständig erhalten. Das Dachgeschoss ist unausgebaut. Das in einem großen Innenhof eingebundene Grundstück bietet ebenfalls zusätzliche Möglichkeiten, diesen attraktiven Standort abzurunden. 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 zwei 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 zwei attraktiven Maisonettewohnungen geplant. Dieses Planungsbeispiel soll als Orientierung dienen und anhand wirtschaftlicher Überlegungen entschieden werden.

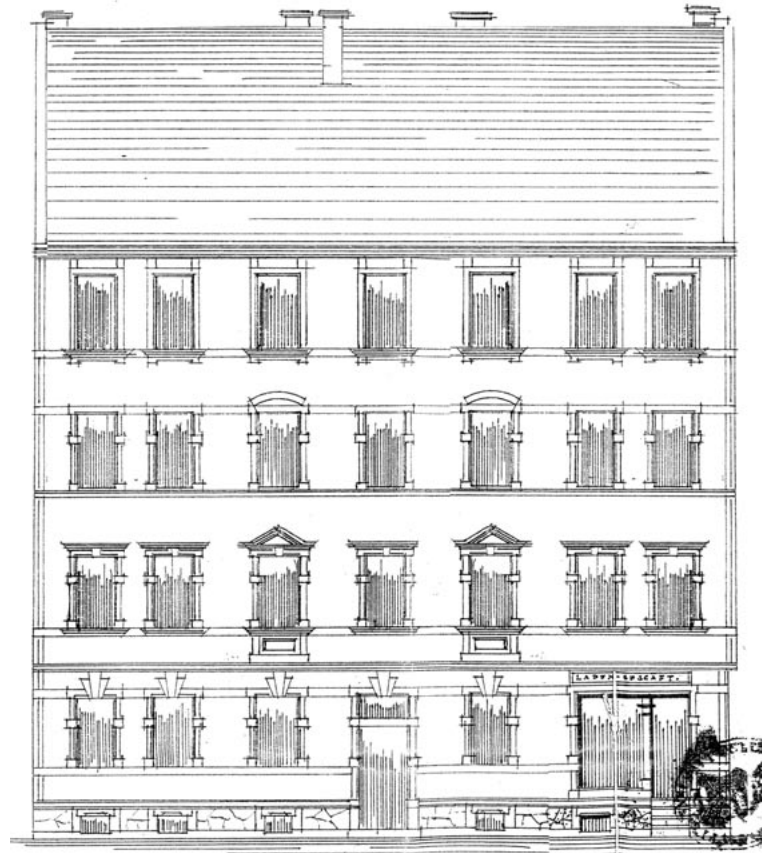
Gemäß den o.g. Planungsentwürfen wurde für den Außenbereich eine attraktive Verweilfläche mit Sitzmöglichkeiten, Sandkasten und einem Grillplatz vorgesehen.

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



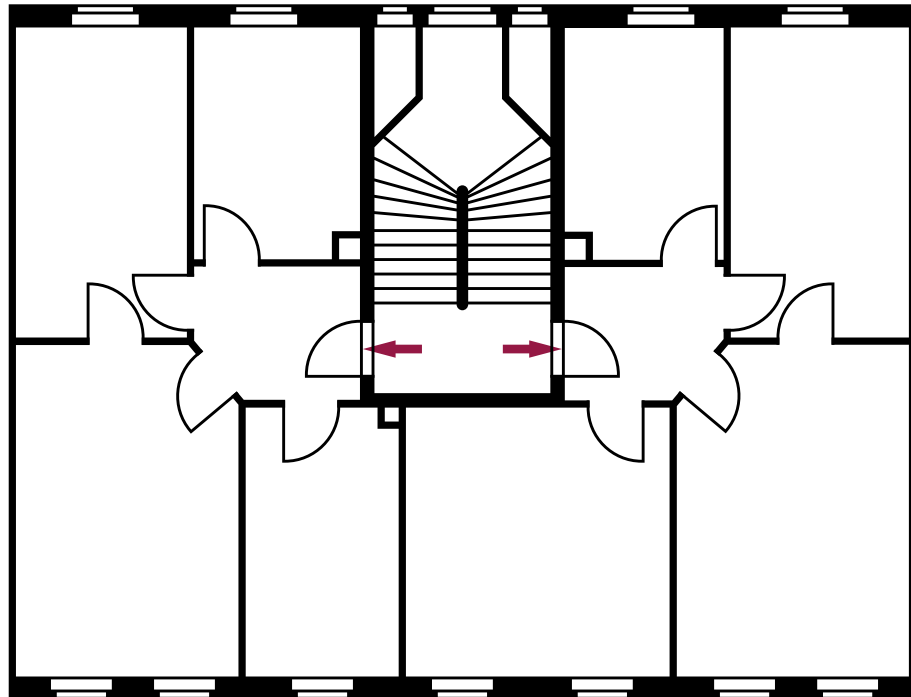
# ANSICHT FASSADE

(nach den Original-Bauzeichnungen)



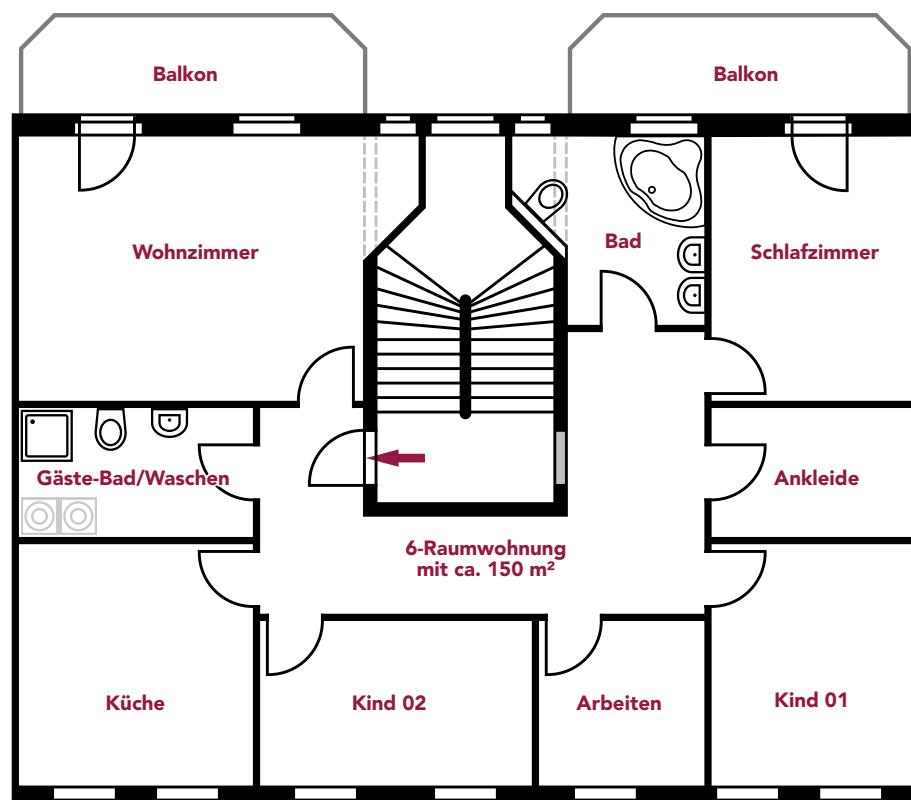
## GRUNDRISS

(Ist-Zustand; schematisch, nicht maßstäblich)



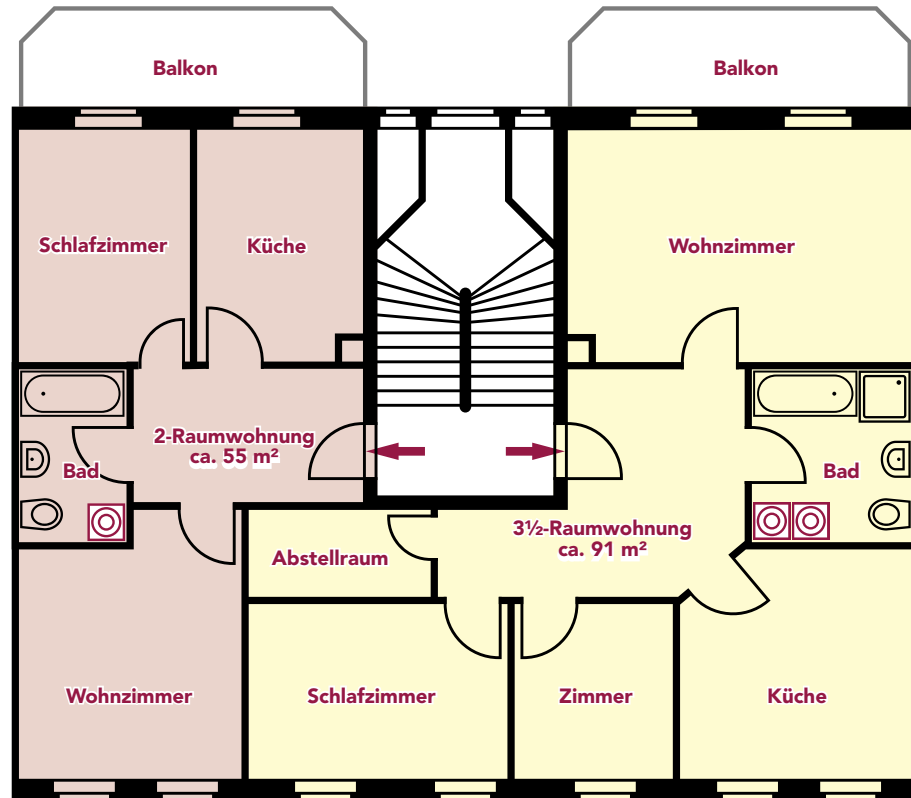
## AUSBAUVARIANTE 1: ETAGENWOHNUNG

(schematisch, nicht maßstäblich)



## AUSBAUVARIANTE 2: ASYMETRISCHE AUFTEILUNG

(schematisch, nicht maßstäblich)



# OBJEKTFOTOS



**Aussenansicht 1**



**Aussenansicht 2**



**Detailansicht: Treppenhaus**



**Detailansicht: Treppe**

## ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

Objekt:	Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche im Gründerstil
Anschrift:	Linkelstraße 33, 04159 Leipzig Wahren
Grundstück:	ca. 500 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Wahren - Flurstück 243
Flächen:	8 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 418 m <sup>2</sup> 1 Gewerbeinheit mit ca. 125 m <sup>2</sup>
Ertrag ist:	keine Einnahmen
Eigentum:	Eigentumsverhältnisse geklärt; Eigenbestand IMC GmbH
Verkaufspreis:	74.500,- Euro (entspricht ca. 137,00 Euro/m <sup>2</sup> )
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.