

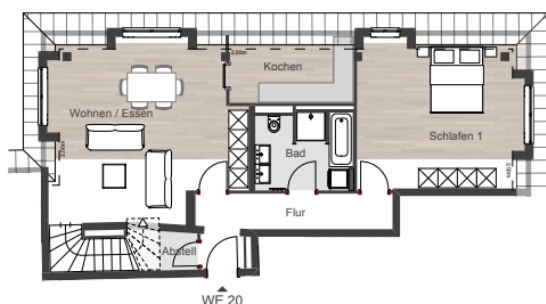
Objektnr. RL 47 WE 20

DG-Maisonettewohnung mit eigenem Dachgarten – Neubauprojekt mit Blick über Leipzig, KfW 40

04275 Leipzig (Südvorstadt)



Rückseite Visualisierung



WE 20 - Maisonette	4-Raum
Flur	8,27m ²
Abstellraum	3,21m ²
Bad	7,11m ²
Schlafen 1	22,81m ²
Wohnen/Essen	31,10m ²
Küche	6,90m ²
Galerie	23,81m ²
Bad	4,59m ²
Flur	2,95m ²
Schlafen 2	11,85m ²
Abstellraum	1,86m ²
Dachgarten 25%	8,00m ²
	132,46m ²



Richard-Lehmann-Str. 47
1. Dachgeschoss

Grundriss 1

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

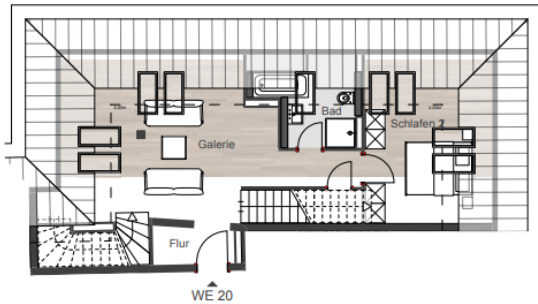
Objektart Penthouse
Wohnfläche 128,63 m²
Zimmer 4
Badezimmer 2
Balkone 1
Grundfläche 650,00 m²
Geschoss 6. OG von insg.

Kaufpreis

Kaufpreis 748.400,00 €
Rendite soll 3,82%
Mieteinnahmen soll 28.555,86 €

Ausstattung

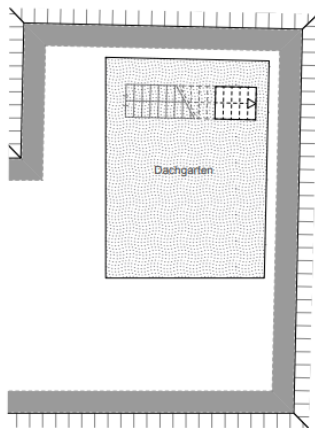
Bad Dusche, Badfenster, Wanne
Bodenbelag Fliesen
Befeuerungsart Fernwärme
Sonstiges Keller, Fahrstuhl
Garten Gartennutzung



WE 20 - Maisonette		4-Raum
Flur	8,27m²	
Abstellraum	3,21m²	
Bad	7,11m²	
Schlafen 1	22,81m²	
Wohnen/Essen	31,10m²	
Küche	6,90m²	
Galerie	23,81m²	
Bad	4,59m²	
Flur	2,95m²	
Schlafen 2	11,85m²	
Abstellraum	1,86m²	
Dachgarten 25%	8,00m²	
		132,46m²

Richard-Lehmann-Str. 47
2. Dachgeschoss

Grundriss 2



WE 20 - Maisonette		4-Raum
Flur	8,27m²	
Abstellraum	3,21m²	
Bad	7,11m²	
Schlafen 1	22,81m²	
Wohnen/Essen	31,10m²	
Küche	6,90m²	
Galerie	23,81m²	
Bad	4,59m²	
Flur	2,95m²	
Schlafen 2	11,85m²	
Abstellraum	1,86m²	
Dachgarten 25%	8,00m²	
		132,46m²

Richard-Lehmann-Str. 47
Dachgarten

Grundriss 3

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 128,63 m² große 4-Zimmer-Wohnung im modernen Neubauprojekt „Richard L.“ im Leipziger Stadtteil Südvorstadt.

Der Baubeginn ist derzeit für April 2026 vorgesehen. Alle Angaben erfolgen nach aktuellem Planungsstand, jedoch ohne Gewähr. Terminänderungen bleiben vorbehalten.

Das Gebäude fügt sich harmonisch in die Nachbarbebauung ein, hebt sich aber dennoch aufgrund der puristischen Bauweise auf den ersten Blick hervor. Schon beim Betreten der Eingangshalle und dem großen Treppenhaus wird ein Gefühl von Zuhause geweckt.

Erfreuen Sie sich an der besonderen Architektur und betreten Sie die lichtdurchfluteten großzügigen Räumlichkeiten, welche perfekt auf die individuellen Bedürfnisse moderner Lebensmodelle zugeschnitten sind. Gleichmaßen erhalten Singles, junge Paare, Best Ager, Lebensgemeinschaften oder Familien mit Kindern allumfassende Entfaltungsmöglichkeiten und einen vielseitig nutzbaren Wohnraum, der das Zusammenleben bereichert. Hierzu tragen beispielsweise ein Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoß, viele Fahrradstellplätze im Außenbereich und der geschützte Spielbereich für Kinder im Gemeinschaftsgarten bei.

Die hier angebotene Wohneinheit erstreckt sich über insgesamt 3 Etagen, denn auf der Maisonettewohnung, die im 1. und 2. Dachgeschoß gelegen ist, befindet sich das absolute Highlight – ein ca. 44m² großer Dachgarten mit Blick über Leipzig! Diese Wohnung verfügt über 4 großzügige Räume sowie das hochwertige Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne sowie den Abstellraum. Das ca. 32m² große Wohnzimmer wird durch zwei große Fensterfronten lichtdurchflutet. Die offene Küche wurde als Nische im großzügigen Wohnbereich ausgebildet, so dass die Bereiche Wohnen/Essen/Kochen ineinander übergehen, aber dennoch getrennt sind. Auf dieser Ebene liegt ein weiterer Raum mit ca. 24m², der als großes Kinderzimmer seine



Vorderseite Visualisierung



Frontansicht Visualisierung



Vogelperspektive Visualisierung

Funktion finden kann.

Vom Wohnzimmer führt eine innenliegende Treppe in das 2. Dachgeschoß.

Dort angekommen gelangt man in die über 20m² große Galerie, die als Bibliothek, Arbeits- oder Musizierzimmer genutzt werden kann – Ihren individuellen Wünschen sind keine Grenzen gesetzt.

Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad und ein geräumiges Schlafzimmer. Die Maisonnettetreppe führt von diesem Dachgeschoß in die nächste Ebene – Ihrem ca. 44m großen Dachgarten mit unvergesslichem Blick über die Stadt!

Außerdem verfügt das Gebäude über einen Lift und eine Tiefgarage mit insgesamt 15 PKW-Stellplätzen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 35.000EUR erworben werden.

Variantenreiche Grundrisse mit durchdachten Raumaufteilungen ermöglichen eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Flächengestaltung. Gleichmaßen erhalten Singles, junge Paare, Best Ager, Lebensgemeinschaften oder Familien mit Kindern allumfassende Entfaltungsmöglichkeiten und einen vielseitig nutzbaren Wohnraum, der das Zusammenleben bereichert.

Mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden mit Fußbodenheizung ist Wohnkomfort in ihrem neuen Zuhause garantiert. In den geräumigen Wohlfühlbädern, die meisten mit bodengleicher Dusche und Wanne starten Sie hervorragend in den Tag.

Seien Sie während der Bauphase unbesorgt! Während des gesamten Projekts steht ein baubegleitendes Qualitätscontrolling zur Seite, welchen einen reibungslosen Verlauf garantiert und Ihnen die Qualität liefert, die Sie von uns erwarten. Ein unabhängiger Sachverständiger des TÜV Süd führt während der Bauausführung des Objekts baubegleitende Qualitätskontrollen durch.

KfW 40 – Energieeffizienzstandard: Eine nachhaltige Investition in die Zukunft

Der KfW 40-Energieeffizienzstandard ist ein Maßstab für energieeffizientes Bauen und Sanieren. Er steht für Gebäude, die besonders



Wohnraum Visualisierung



Wohnbereich Visualisierung



Panometer Umgebung



Clarapark Umgebung

wenig Energie verbrauchen und dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Ein Haus, das den KfW 40-Standard erfüllt, verbraucht nur rund 40 Prozent der Energie eines vergleichbaren Gebäudes, das den gesetzlichen Mindeststandard erfüllt. Dies wird durch eine effiziente Wärmedämmung, eine optimierte Gebäudehülle, eine innovative Heizungs- und Lüftungstechnik sowie den Einsatz erneuerbarer Energien erreicht.

Für klimafreundliche Gebäude mit KfW-Standard 40 hat die KfW Bank einen Förderkredit geschaffen. Dabei können bis zu 170.000EUR Darlehen je Wohneinheit zu günstigeren Konditionen als auf dem gängigen Kapitalmarkt mit den KfW-Programmen Wohneigentum für Familien (300) und Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (297, 298) aufgenommen werden.

Insgesamt ist der KfW 40-Energieeffizienzstandard ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Zukunft. Er zeigt, dass energieeffizientes Bauen und Sanieren nicht nur ökologisch sinnvoll sind, sondern auch wirtschaftlich rentabel sein kann. Wer heute in energieeffiziente Gebäude investiert, investiert in die Zukunft unserer Umwelt und kommender Generationen.

Steuervorteile für Wohnungsbau: Erhöhte degressive AfA 5%

Die degressive Abschreibung gilt für Wohnungen und Wohngebäude mit Baubeginn ab dem 01.10.2023 und mindestens dem Effizienzhaus-Standard 55. Es ist keine Baukostenobergrenze vorgesehen. Im ersten Jahr können fünf Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren sind es fünf Prozent des Restwertes, die steuerlich in Abzug gebracht werden können.

Beispielrechnung: Bei 400.000 EUR Investitionskosten (Gebäudewert) sind im ersten Jahr 20.000 EUR (fünf Prozent von 400.000 EUR), im zweiten Jahr 19.000 EUR (400.000 EUR abzüglich 20.000 EUR vom ersten Jahr = 380.000EUR Restwert) usw. steuerlich abzugsfähig.

Alle Informationen hierzu erhalten sie auf Anfrage von unseren Immobilienberatern.



Völkerschlachtdenkmal Umgebung



Rückseite Visualisierung.jpg



Balkon Visualisierung.jpg

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

Lage

Nur ein wenig südlich vom Zentrum beginnt das wahre Leipziger Leben. Links und rechts der Karl- Liebknecht- Straße liegen reizende kleine Straßen mit liebevoll restaurierten Jugendstil- Häusern. Der ein oder andere Altbestand wartet versteckt auf seinen ambitionierten Nutzer. Das steigert noch den Charme dieses Stadtteils, der seit Jahren gelassene Moderne mit Traditionen verbindet. Viele Studenten, Kulturschaffende, Kreative und auch Familien füllen die Südvorstadt so angenehm mit Leben, dass so mancher sich nach einer ausgedehnten ‚Karli- Tour‘ und anschließendem Heimweg durchs Viertel mit seinem einzigartigen Flair nach einer neuen Bleibe in der Südvorstadt umgesehen hat.

Hinweis

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.