

Objektnr. Oststraße 10c WE 07

Seenaher Wohntraum mit neuem Komfort: Großzügige 3-Raum-Wohnung

04420 Markranstädt



Blick auf See



Grundriss WE07



Blick zum See

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

Objektart Etagenwohnung
Wohnfläche 84,59 m²
Zimmer 3
Badezimmer 1
Balkone 1
Geschoss 2. OG von insg. 4

Bezugsfertig ab sofort

Kaufpreis

Kaufpreis	399.400,00 €
Rendite soll	3,97%
Mieteinnahmen soll	15.840,00 €

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Bodenbelag	Fliesen
Heizungsart	Fernwärme, Zentralheizung, Etagenheizung
Sonstiges	Keller, Fahrstuhl



Außenansicht



Bauschild



Wohnbereich

Objektbeschreibung

Ihre eigene Oase „Westuferquartier“ in der Nähe des Kulkwitzer Sees in Markranstädt: Detailverliebt, modern und gleichermaßen perfekt für junge Familien und Paare sowie „Best Ager“. Gelegen unmittelbar vor den Toren von Leipzig hat es eine ideale Anbindung an Bus und Bahn. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus, nur 5 Gehminuten vom Westufer entfernt, hat 12 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit modernstem Komfort. Jede Wohnung verfügt über ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit offener Küche, eine wunderschöne Terrasse oder Balkon sowie einen Abstellraum. Der Personenaufzug trägt dazu bei, dass die Einheiten für den Einzelnen in jeder Lebenslage einfach zu erreichen sind.

Geplant ist Ihre Traumwohnung in folgendem Umfang:

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern hat einem ca. 32 m² großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. An diesen Bereich schließt sich der ca. 12 m² große Balkon an. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Abgerundet wird diese Wohneinheit durch einen Abstellraum, in dem auch die Möglichkeit besteht, die Waschmaschine zu installieren.

Zu jeder Wohnung gehört zusätzlich ein Abstellraum im Keller. Dort gibt es zur gemeinschaftlichen Nutzung einen Hobbykeller sowie einen Trockenraum für Wäsche und einen Fahrradraum, der bequem von außen zu erreichen ist.

Im Gemeinschaftsgarten gibt es u.a. einen Spielplatz mit Sandkasten und das Gartenhaus „Frieda“ sowie Bänke und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Im Kaufpreis dieser Wohnung ist ein Außenstellplätze enthalten. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze verfügbar und können zusätzlich erworben werden.

–Energieeffizienzhaus 40

Der KfW 40-Energieeffizienzstandard ist ein Maßstab für energieeffizientes Bauen und



Blick auf Markranstädt



Dachgeschoss



Außenansicht 1

Sanieren. Er steht für Gebäude, die besonders 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



Außenansicht 2

Zukunftsweisend investieren, komfortabel wohnen: Ihre Wohnung am See

KFW 40

Unverbindliche Modellrechnung – Eigennutzer		Unverbindliche Modellrechnung – Anleger	
Kaufpreis	379.800 €	Kaufpreis	379.800 €
Nebenkosten (ca. 7,5%)	28.500 €	Nebenkosten (ca. 7,5%)	28.500 €
Makler	0 €	Makler	0 €
Gesamtkosten	408.300 €	Gesamtkosten	408.300 €
Eigenkapital	63.300 €	Eigenkapital	78.300 €
Förderkredit*	468 € mtl. 170.000 €	Förderkredit**	400 € mtl. 100.000 €
Bankdarlehen*	729 € mtl. 175.000 €	Bankdarlehen**	958 € mtl. 230.000 €
Gesamtfinanzierung	1.197 € mtl. 408.300 €	Gesamtfinanzierung	1.358 € mtl. 408.300 €
Vergleichsmiete	1.180 € mtl. (ca. 14 €/m²)	Mieteinnahme	1.180 € mtl. (ca. 14 €/m²)
Ihr Mehraufwand	17 € mtl.	Ihr Investment	178 € mtl.
		Steuervorteile durch 5,0% degressive AfA möglich und für Rechnung unberücksichtigt	

* Förderkredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Programm Wohneigentum für Familien, vorbehaltlich Bonitäts- und Objektprüfung, Förderbedingungen i.H.v. 18. Effizienzauswertungsmodell, begünstigter Zinssatz von 3,75% p.a. für das Bankdarlehen und eine Annuität von 5,20% p.a. für das KfW Darlehen (eigennutzer). Zinsen und Tilgung können variieren. Die Daten dienen nur als Beispiel und stellen kein Angebot im Sinne der Verbraucherschutzrichtlinie (VVR) und/oder der Preisangabenverordnung (PAngV) dar.
** Förderkredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Programm Wohneigentum für Familien, vorbehaltlich Bonitäts- und Objektprüfung, Förderbedingungen i.H.v. 18. Effizienzauswertungsmodell, Zinssatz von 3,75% p.a. für das Bankdarlehen und eine Annuität von 4,75% p.a. für das KfW Darlehen (anleger). Zinsen und Tilgung können variieren. Die Daten dienen nur als Beispiel und stellen kein Angebot im Sinne der Verbraucherschutzrichtlinie (VVR) und/oder der Preisangabenverordnung (PAngV) dar.

Unverbindl. Modellrechnung

Kellergeschoss

Hobbykeller, Keller, Trocken-, Fahrradraum

1 Hobbykeller	35,79 m²	9 Keller 8	11,40 m²
2 Keller 1	10,06 m²	10 Keller 9	11,61 m²
3 Keller 2	10,20 m²	11 Keller 10	0,63 m²
4 Keller 3	10,26 m²	12 Keller 11	0,21 m²
5 Keller 4	11,31 m²	13 Keller 12	4,74 m²
6 Keller 5	11,40 m²	14 Trockenraum	21,03 m²
7 Keller 6	11,66 m²	15 Fahrrad- & Kinderwagenraum	42,87 m²
8 Keller 7	11,63 m²		

* Zu jeder Wohnung gehört automatisch ein großer Keller mit guter Belichtung: Hobbykeller, Trocken- sowie Fahrrad- und Kinderwagenraum stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Bewohner zur Verfügung.

Fläche Keller

Anfrage von unseren Immobilienberatern.

“ 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.



Keller Grundriss



Lageplan

Westuferquartier
Oststraße 10c | 04420 Markranstädt

10 PKW-Stellplätze,
Fahrradstell- und Müllplatz
Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz

Die Aufstellfläche für die Feuerwehr bedarf noch
der endgültigen Abstimmung.



Lageplan

Lage

Leipzig ist lebendig, begeistert und lädt ein. Es wurde nicht nur von der New York Times als „das neue Berlin“ betitelt, sondern zählt neben Weltstädten wie Tokio und Paris seit Kurzem zu den 52 sehenswertesten Orten im Jahr 2020. Somit steigt Leipzigs Beliebtheit nicht nur Europa-, sondern auch weltweit.

Markranstädt liegt am Westufer des Kulkwitzer See. Die Gemeinde befindet sich etwa zehn Kilometer südwestlich vom Leipziger Zentrum. Ein idyllischer und ruhiger Ort für junge Familien, die sich nach mehr Wohnraum umgeben von Natur sehnen und die Vorzüge der Großstadt in der Nähe wünschen.

In Ihrer attraktiven Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in Markranstädt können Sie und Ihre Lieben Natur-, see- und Stadt nah leben, zwischen dem idyllisch gelegenen Kulkwitzer See und dem lebendigen Zentrum von Markranstädt, direkt vor den Toren Leipzigs. Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten in der Natur und einer guten Versorgung mit Schulen und Kitas ist das Neubauprojekt bestens angebunden. Das familienfreundliche Umfeld bietet eine Vielzahl an Treffpunkten sowie Spielplätze, um das Wohnumfeld und die neue Nachbarschaft kennen zulernen.

Aufgrund der guten Infrastruktur gelangen Sie ferner mit Bus und S-Bahn schnell ins Leipziger Zentrum, auch mit dem Auto ist der Anschluss an die A38, A9 und A14 sowie zur B186 perfekt.

Hinweis

Dieses Expose 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.