



IM PAKET: 20 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN GEPFLEGTER SOLIDER WOHNANLAGE



## LEIPZIG-MÖLKAU KASTANIENRING 9

Kastanienring 9 ist ein separates Mehrfamilienhaus als Teil einer eigenständigen Wohnanlage in einem Karree mit ca. 200 Wohnungen. Kontinuierliche Instandhaltungen tragen zum guten Zustand der Anlage bei. Aufgrund der hohen Nachfrage in Mölkau besteht hier die durchschnittliche Mietdauer von 13 Jahren (Stand Juni 2022).

### DATEN & FAKTEN

- + Wohnanlage Baujahr 1996
- + Wohnungen mit 1-4 Zimmern und Größen von ca. 34 bis 105 m<sup>2</sup>
- + 15 TG-Stellplätze
- + 5 Außenstellplätze
- + Gesamtwohnfläche ca. 1.243,58 m<sup>2</sup>
- + Nettokaltmiete Ist 103.000,00 € p.a.
- + Kaufpreis 4.400.000,-- € inkl. TG- und Außenstellplätzen



Kastanienring 9 Außenansicht



Kastanienring 9 Außenansicht



Kastanienring 9 Außenansicht



Kastanienring Beisp.Wohnungseingang



Blick Wohnanlage gesamt

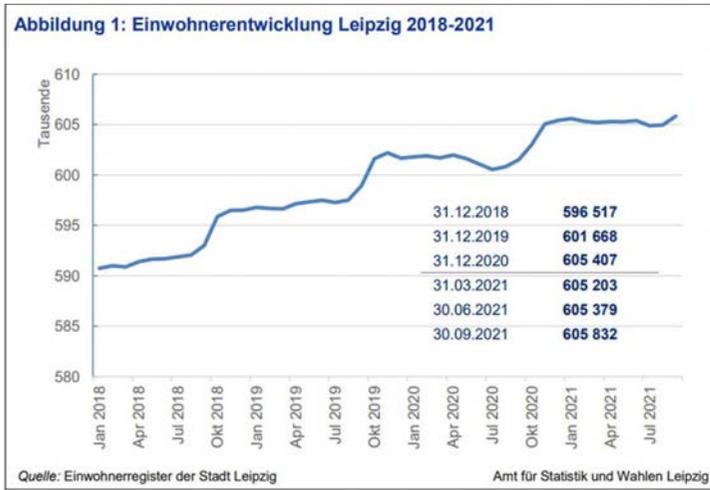


Tiefgarage

## LEBEN IN LEIPZIG - STADT IM WANDEL

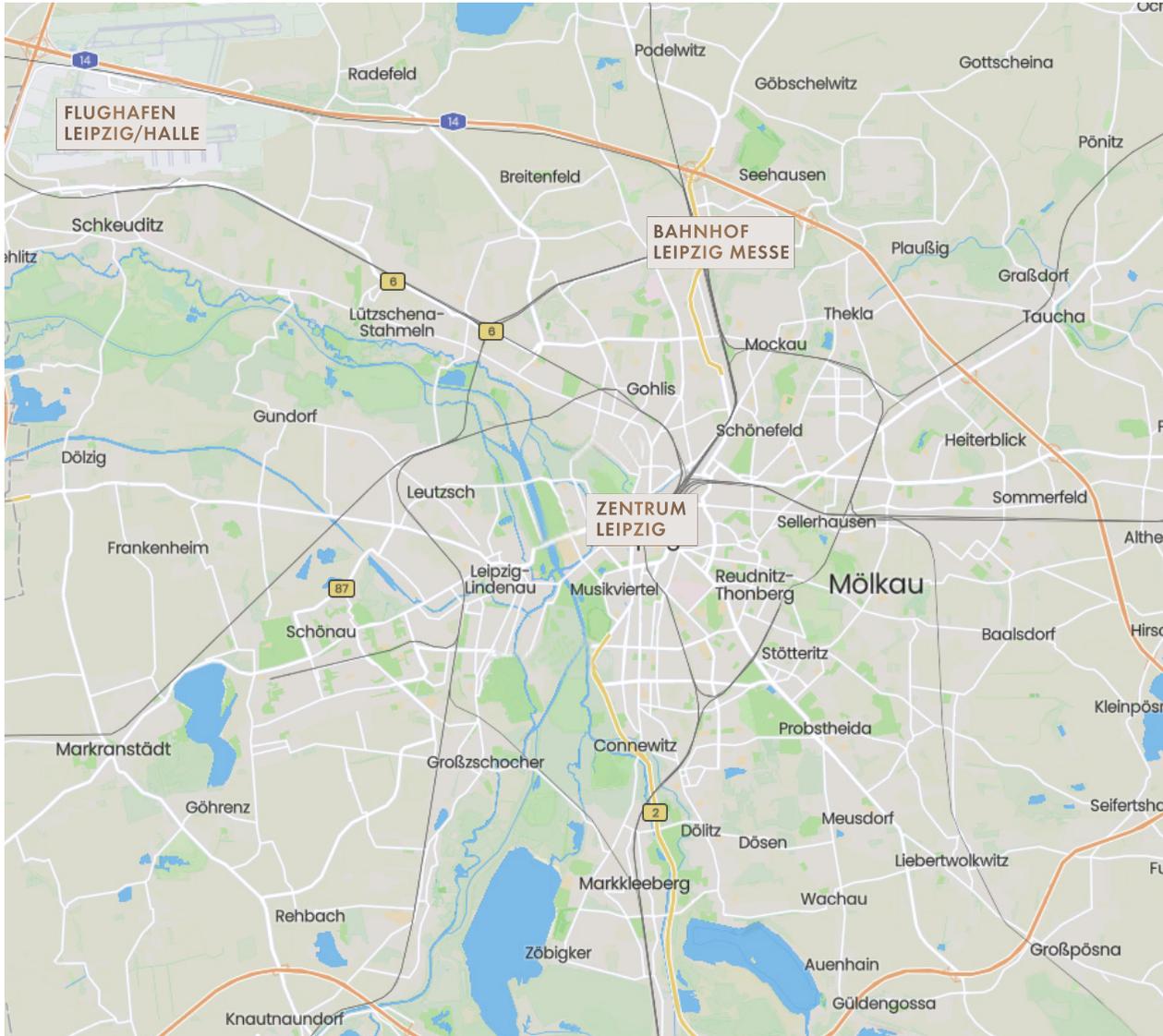
Leipzig ist jung, kreativ und dynamisch. Eine stetig wachsende Bevölkerung und eine florierende Wirtschaft bilden den Magnet für junge Leute aus den umliegenden ländlichen Gebieten und der gesamten Bundesrepublik.

Die Stadt erfährt in sämtlichen Lagen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und einen Positivtrend am Immobilienmarkt. Leipzig zeigt sich mit noch günstigen Einstiegspreisen und einem ansteigendem Mietpreisniveau.



Große Grünflächen und die Auen entlang der Elster prägen das Stadtbild und die Attraktivität. Das Zentrum besticht durch historische Bauten. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Bummeln und Verweilen ein. Kulturell ist Leipzig ein Muss! Museen, Galerien, Kunst und Architektur machen die Stadt zu einem besonderen Erlebnis.

Messe und Universitäten ziehen Menschen in ihren Bann. Große Arbeitgeber wie Amazon, BMW, DHL, Porsche, Siemens uvm. bieten Arbeitsplätze und Grundlage für eine sinkende Arbeitslosenquote und hohe Lebensqualität. Strategisch ist die Stadt mit Autobahn, Flughafen und der Nähe zu Berlin (Bahn 1 Std.) hervorragend angebunden.



## LEIPZIG IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

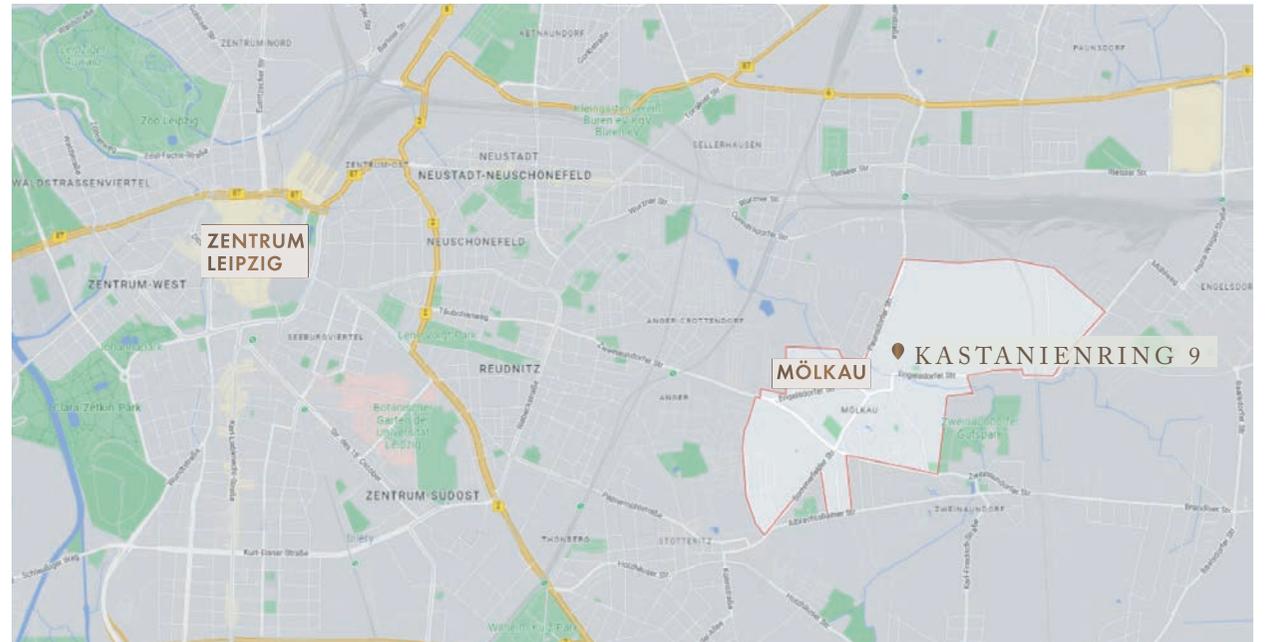
- Leipzig ist die zweitgrößte Stadt in den neuen Bundesländern.
- Einwohnerzahl aktuell 609.869
- Leipzig erlebt derzeit eine neue Gründerzeit mit aktuell 150 bis 200 Startups. Führende Firmen, z.B. Verivox, eröffnen neue Niederlassungen. (Quelle: Stadt Leipzig)
- Die Arbeitslosenquote ist seit 2009 um ca. 50 % gesunken. (Quelle: statista Benedikt Wollny 19.05.22)
- Leipzig ist eine Mieterstadt. 87% aller Einwohner wohnen zur Miete. (Stand 2021)

Fazit: Noch liegen die Immobilienpreise weit hinter Berlin, München und anderen Großstädten. Aufgrund des hohen Zuzuges aus dem Umland und der florierenden Wirtschaft ist jedoch auch hier mit einem überproportionalen Preisanstieg zu rechnen.

## STADTNAH & GRÜN MÖLKAU

WOHNEN MIT  
VIEL CHARME & RUHE -  
BELIEBT - BEZAHLBAR

Der Stadtteil Mölkau liegt im östlichen Teil von Leipzig. Ehemals ein Dörfchen und später nach Leipzig eingemeindet, wird es geprägt von saftig-grünen Wiesen und einer urbanen Landschaft.



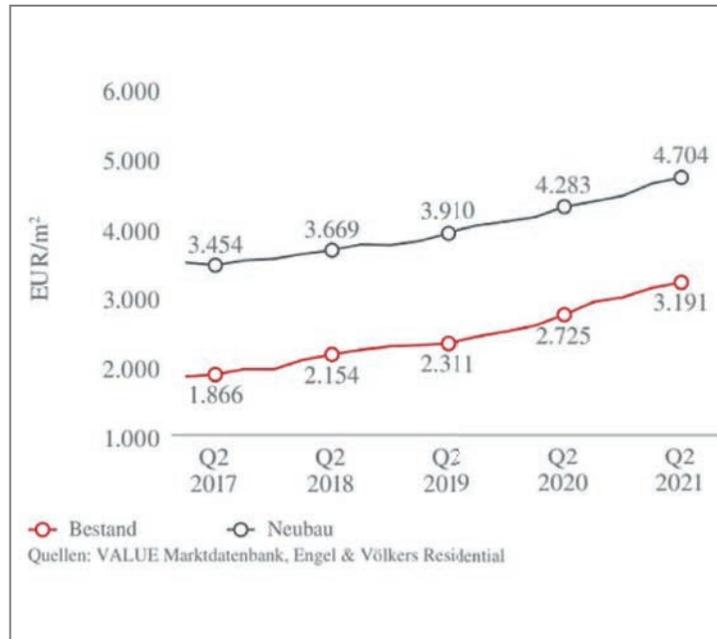
Mölkau ist ein außergewöhnliches Viertel, das einen besonderen ländlichen Flair besitzt. Der Kern des Viertels strahlt Ruhe aus und lädt zum Bleiben ein. Das bekannte Stadtgut Mölkau (ehemaliges Rittergut) mit dazugehörigem Park, Restaurants und Bäckerei ist eines der beliebtesten Ausflugsziele. Zum Stadtzentrum benötigt man lediglich 15 Min. mit der S-Bahn und 23 Min. mit dem Bus (Haltestelle in 200 m).

In fußläufiger Umgebung (500 m) liegen Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, Metzger, Getränke- und Supermarkt, Sparkasse, Ärzte, Restaurants, Schulen, Kitas und eine Seniorenresidenz. Kurz - die Lage ist optimal, alles schnell erreicht und das Auto können Sie stehen lassen.

Wohnen nah am Puls der Stadt und dennoch ruhig und grün - wer hier wohnt will bleiben!

## LEIPZIG-MÖLKAU KASTANIENRING 9

**SOLIDE GEBAUT -  
SEHR GUT VERWALTET -  
LANGFRISTIG UND SICHER  
VERMIETET !**



## WARUM HIER UND JETZT INVESTIEREN ?

- + Eine Immobilie ist ein Sachwert und kein Geldwert. Die Vergangenheit hat uns gezeigt, dass auch in unbeständigen Zeiten der Wert erhalten bleibt.
- + Durch die Steigerung der Kosten für Baustoffe ist davon auszugehen, dass Immobilienpreise spürbar anziehen werden.
- + Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, die Nachfrage steigt.
- + Mieten innerhalb der Städte sind extrem hoch. Kleinere Standorte im Umfeld mit guter Infrastruktur werden sich überproportional entwickeln.
- + Gute Grundrisse, solide Bausubstanz und ein zuverlässiges Management in der Verwaltung sind ausschlaggebende Kriterien.
- + Die gewachsene Mieterstruktur, geringstmöglicher Leerstand und überdurchschnittliche Mietdauer in der Anlage sind überzeugend.
- + Investmentvolumen flexibel einsetzen: Der Kauf von mehreren Wohneinheiten bringt klare Vorteile.
- + Die Investition in eine Immobilie bietet nicht nur Inflationsschutz, sondern gleicht den Einkommensverlust im Alter aus.

# ÜBERSICHT

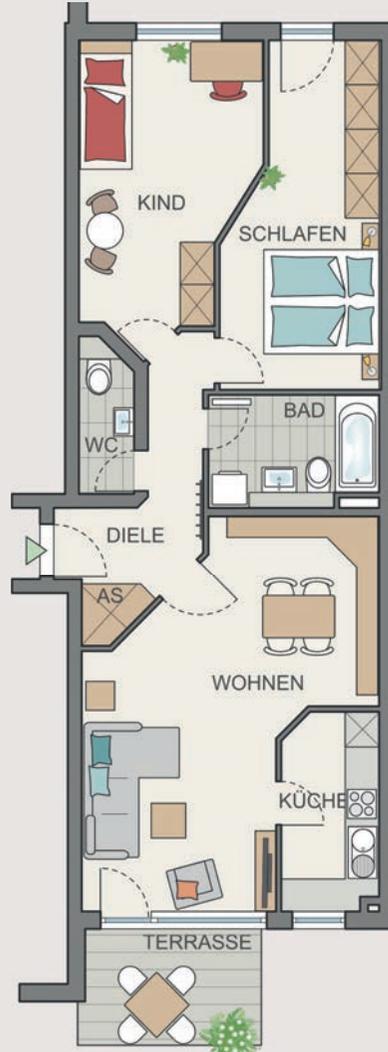
WOHNANLAGE  
KASTANIENRING 4-13  
MIT AUSSENANLAGEN



WE-NUMMER-GESCHOSS		ZIMMER	BESONDERHEIT	WOHNFLÄCHE m <sup>2</sup>
Wohnung 1	EG links	3 - ZKB	Terrasse	77,10
Wohnung 2	EG rechts	2-ZKB	Terrasse	54,79
Wohnung 3	EG	3-ZKB	Terrasse	75,58
Wohnung 4	EG rechts	2-ZKB	Terrasse	58,90
Wohnung 5	1. OG	1-ZKB	Balkon	37,12
Wohnung 6	1. OG links	3-ZKB	Balkon	74,51
Wohnung 7	1. OG	2-ZKB	Balkon	54,79
Wohnung 8	1. OG	3-ZKB	Balkon	74,51
Wohnung 9	1. OG rechts	1-ZKB	Balkon	37,64
Wohnung 10	2. OG links	1-ZKB	Balkon	37,12
Wohnung 11	2. OG links Mitte	3-ZKB	Balkon	74,51
Wohnung 12	2. OG	2-ZKB	Balkon	54,79
Wohnung 13	2. OG	3-ZKB	Balkon	74,51
Wohnung 14	2. OG rechts	1-ZKB	Balkon	37,64
Wohnung 15	2. OG	1-ZKB	Balkon	34,16
Wohnung 16	2. OG	3-ZKB	Balkon	72,28
Wohnung 17	DG	4-ZKB	Balkon	83,99
Wohnung 18	3 OG + DG	4-ZKB	Balkon	104,43
Wohnung 19	3 OG + DG	3-ZKB	Balkon	75,53
Wohnung 20	DG links	2-ZKB	-----	49,68

## WOHNUNGSBEISPIEL

ERDGESCHOSS WE 1  
3-ZI.-WOHNUNG  
ca. 77 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSBEISPIEL

ERDGESCHOSS WE 2  
3-ZI.-WOHNUNG  
ca. 55 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSBEISPIEL

1.OBERGESCHOSS WE 7  
2-ZI.-WOHNUNG  
ca. 55 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSBEISPIEL

1.OBERGESCHOSS WE 9  
1-ZI.-WOHNUNG  
ca. 38 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSBEISPIEL

2.OBERGESCHOSS WE 11  
3-ZI.-WOHNUNG  
ca. 75 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSBEISPIEL

2.OBERGESCHOSS WE 12  
2-ZI.-WOHNUNG  
ca. 55 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSBEISPIEL

3.OG+DACHGESCHOSS WE 17  
4-ZI.-WOHNUNG  
ca. 84 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSBEISPIEL

DACHGESCHOSS WE 20  
2-ZI.-WOHNUNG  
ca. 50 m<sup>2</sup>





LEIPZIG-MÖLKAU  
KASTANIENRING 9

**GERNE BERATEN WIR  
SIE PERSÖNLICH**

**IHR ANSPRECHPARTNER**

**KONSTANTIN FUSS**

☎ 0172 343 56 46

✉ [info@fuss-immobilien.de](mailto:info@fuss-immobilien.de)



**Mailicht**

**MAILICHT GRUNDBESITZ GbR**

VERKÄUFER - bestehend aus:

**KEG PROJEKT  
ENTWICKLUNG AG**

Röthenbacher Str. 2  
90571 Schwaig / Nürnberg

☎ 0911 971 25 00  
✉ [vertrieb@keg-projektentwicklung.de](mailto:vertrieb@keg-projektentwicklung.de)

**FUSS IMMOBILIEN GmbH**

Lilienthalstr. 12  
86159 Augsburg

☎ 0172 343 56 46  
✉ [info@fuss-immobilien.de](mailto:info@fuss-immobilien.de)

[www.keg-projektentwicklung.de](http://www.keg-projektentwicklung.de)