

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Leipzig

**Top Wassergrundstück, 8 Exklusive Wohnungen auch Einzelverkauf, abgeschlossene Anlage**



Objekt-Nr. OM-438767

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **6.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Reschka Horst

Stahmelnerstr. 107  
04159 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.795,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	20
Zimmer	28,00	Badezimmer	16
Wohnfläche	930,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	15
Nutzfläche	1.070,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere zur Ruhe kommen – Exklusive Wasserresidenz an der Weißen Elster

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen am Morgen Ihre bodentiefen Flügeltüren, atmen frische Luft ein und blicken direkt auf das ruhige Wasser der Weißen Elster – umgeben von Natur, Stille und absoluter Privatsphäre.

Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser außergewöhnlichen, streng limitierten Wohnanlage mit nur 8 exklusiven Einheiten auf einem ca. 1790 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück.

Hier wohnen Sie nicht einfach – Sie residieren, auch Barrierefrei mit Aufzug

Der direkte Zugang zum Wasser mit eigenem Steg macht diese Immobilie zu einer absoluten Rarität.

Das gegenüberliegende Ufer bleibt dauerhaft unbebaut – Ihr Blick ins Grüne ist unverbaubar. Wahrscheinlich für immer, da es Naturschutzgebiet ist.

Die abgeschlossene Anlage, derzeit voll vermietet, mit ca. 115.000€/Jahres-Kaltmiete und zuk. weiterem Wertsteigerungspotential, eventuell der Möglichkeit ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren, bietet Ihnen:

- privaten Wasserzugang mit Steg
- stilvollen Pavillon für entspannte Stunden
- eigenen Grillbereich für besondere Abende
- großzügige Grünflächen nur für Bewohner
- diskrete Privatsphäre durch abgeschlossene Zufahrt
- Zusätzlich eröffnet sich perspektivisch weiteres Potenzial durch mögliche Erweiterungsbebauung (genehmigungsabhängig) – eine seltene Chance für vorausschauende Investoren.

Architektur, die Raum zum Leben gibt

-Die großzügigen 3- und 4-Raumwohnungen überzeugen durch perfekte Proportionen, lichtdurchflutete Räume und ein durchdachtes Wohngefühl.

- Repräsentative Wohnbereiche mit bodentiefen Doppelflügel-Sprossenfenstern
- Nahtloser Übergang zur weitläufigen Terrasse über die gesamte Wohnungsbreite
- Stilvolle Balustraden im mediterranen Design

Hier verschmelzen Innen- und Außenraum zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Ausstattung für höchste Ansprüche

-Jedes Detail dieser Immobilie wurde mit dem Anspruch gewählt, Komfort, Ästhetik und Wertigkeit zu vereinen:

- ✓ Fußbodenheizung in allen Räumen – unsichtbarer Luxus, spürbarer Komfort
- ✓ Edle Natursteinböden (Granit), kombiniert mit hochwertigen Fliesen und Parkettlaminat
- ✓ Elegante Weißlack-Ornamentbogentüren als stilprägendes Designelement

Wellnessbad der Extraklasse:

- Whirlpool-Badewanne fast in jeder Wohnung

- Großzügige Glasdusche
- Doppelwaschtische
- Bidet
- Handtuchheizkörper
- Granitverkleidete Wände mit edlen Bordüren
- Große Spiegel- und Lichtflächen
- bis zu 2 Fenster für Tageslicht
- Gäste-WC im gleichen hochwertigen Stil vollendet das Gesamtbild.

Technik, die Komfort und Effizienz vereint

-Die moderne Gas-Brennwert-Zentralheizung in Kombination mit Niedertemperatur-Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen

Diese Immobilie ist mehr als nur Wohnraum.

- Sie ist ein Rückzugsort.
- Ein Statussymbol.
- Eine Investition in Lebensqualität.

## **Ausstattung**

Außenanlage – Stilvolle Privatsphäre in parkähnlicher Umgebung

Die aufwendig neu gestaltete Außenanlage (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) wurde im Jahr 2004 mit viel Liebe zum Detail und einem klaren Anspruch an Qualität und Ästhetik vollständig neu angelegt.

Charmante Wege aus historischem Altstadtpflaster führen durch die grüne Anlage und verleihen dem Ensemble ein besonderes, fast mediterranes Flair. Der gewachsene Baumbestand wurde bewusst erhalten und schafft gemeinsam mit den großzügigen Grünflächen eine ruhige, natürliche Atmosphäre mit hohem Erholungswert.

Ein besonderes Highlight ist der gemeinschaftliche Bereich direkt am Wasser:

stilvoll angelegter Grillplatz

eleganter Pavillon mit Blick ins Grüne und auf den Fluss

direkter Zugang zur Weißen Elster

Hier entstehen Orte der Begegnung – und gleichzeitig Rückzugsräume für entspannte Stunden in exklusiver Umgebung.

Sicherheit, Komfort & Funktionalität

Die gesamte Anlage ist eingefriedet und über eine repräsentative Zufahrt zugänglich:

hochwertiger schmiedeeiserner Zaun

elektrisch betriebenes Einfahrtstor

PKW-Stellplätze im geschützten Innenbereich

Für zusätzlichen Komfort stehen großzügige, massive Blockbohlenhäuser (ca. 4 x 5 m in 10 Abstellräume unterteilt) zur Verfügung – ideal zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartenmöbeln oder Freizeitutensilien.

Historie mit Charakter – vom Industriejuwel zur Luxusresidenz

Das Gebäude blickt auf eine beeindruckende Geschichte zurück:

Errichtet um 1890 als Fabrikgebäude im charakteristischen Stil der Gründerzeit mit markanter Klinkerfassade, wurde es im Jahr 2004 mit höchstem Anspruch an Qualität und Architektur vollständig entkernt und neu interpretiert.

Im Zuge dieser aufwendigen Transformation entstanden:

8 großzügige, luxuriöse Wohnungen im Hauptgebäude

eine exklusive Einfamilienvilla im separaten Nebengebäude direkt am Wasser (welche bereits an einen Mieter verkauft wurde)

Die straßenseitige Fassade wurde originalgetreu rekonstruiert und bewahrt den historischen Charme des Gebäudes.

Zur sonnigen Südseite hin öffnet sich das Anwesen vollständig zur Natur:

Über die gesamte Gebäudebreite erstrecken sich großzügige Balkone und Terrassen, die im eleganten spanischen Stil mit kunstvollen Steinbalustraden gestaltet wurden.

Ein Ensemble mit Seele

Hier verbindet sich historische Substanz mit modernem Wohnkomfort, architektonischer Anspruch mit naturnaher Lebensqualität.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern ein besonderes Lebensgefühl besitzen möchten.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Angaben ohne Gewähr, ideal haben Sie einen Kapitalnachweis, können nachweisen, dass Sie die Bonität für diesen Kaufpreis haben. Der Verkauf wird ohne Maklerprovision direkt vom Eigentümer seit 2005 angeboten.

## Lage

Perfekte Lage – Naturidylle trifft urbane Nähe

Diese exklusive Wohnanlage vereint auf einzigartige Weise Ruhe, Natur und eine hervorragende Anbindung an die pulsierende Stadt Leipzig.

Nur ca. 7 km von der Innenstadt entfernt genießen Sie hier ein Leben im Grünen, ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Lage bietet eine ideale Balance zwischen Rückzug und Erreichbarkeit.

Renommierte Arbeitgeber und Logistikzentren wie BMW, Amazon, DHL und Porsche sind in nur ca. 10–15 Minuten erreichbar – ein klarer Standortvorteil.

Wohnen direkt am Wasser – Natur pur vor der Haustür

Das ca. 1800 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt mit rund 50 Metern Uferlänge direkt an die Weiße Elster – ein echtes Alleinstellungsmerkmal.

Die Umgebung ist geprägt von:

weitläufigen Wiesen

naturbelassenen Waldflächen

ruhigen Kleingartenanlagen

Hier erleben Sie echte Erholung direkt vor Ihrer Haustür. Die umliegende Bebauung ist locker und offen gestaltet (2–4 Geschosse) und unterstreicht den luftigen, grünen Charakter der Lage.

Freizeit & Erholung – Lebensqualität auf höchstem Niveau

In unmittelbarer Umgebung eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Entspannung:

Der idyllische Auensee (ca. 1–3 km) lädt zu Spaziergängen, Wassersport und Erholung ein

Mehrere Sportanlagen und Grünflächen befinden sich in direkter Nähe

Der Saale-Elster-Kanal ist nur ca. 2–3 km entfernt

Zahlreiche Naherholungsgebiete, Campingmöglichkeiten und Waldlandschaften machen diese Lage besonders attraktiv

Optimale Versorgung & Infrastruktur

Alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie schnell und bequem:

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung im Umkreis von 1–2 km

Gastronomie und Hotelangebote bereits in ca. 500 m Entfernung

Das beliebte Nova Eventis Einkaufszentrum liegt nur ca. 7–10 km entfernt

Hervorragende Verkehrsanbindung

Auch infrastrukturell überzeugt die Lage auf ganzer Linie:

S-Bahn-Anschluss in ca. 500–1.000 m Entfernung

Schnelle Anbindung an die Autobahn

Der Flughafen Leipzig/Halle ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar

Fazit: Eine Lage, die alles vereint

Ob als Lebensmittelpunkt oder wertstabile Investition – diese Lage bietet eine seltene Kombination aus:

- ✓ direkter Wasserlage
- ✓ naturnaher Umgebung
- ✓ urbaner Nähe
- ✓ exzellenter Infrastruktur

Ein Standort, der nicht nur überzeugt – sondern begeistert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Außenanlage



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Kind Arbeit

# Exposé - Galerie



Bad mit Whirlpool + Bidet



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Balkonblick zur Weißen Elster



Küche

# Exposé - Galerie



Frontseite mit el. Tor



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Allgein, Garten, Abstellhäuser



Weißer Elsterblick

# Exposé - Galerie



Grundstücksgrenze



Pavillon, Grill-Feuerplatz

# Exposé - Galerie



Abstellhäuser



Geländeblick

# Exposé - Galerie



Einfahrt, Parkplätze el. Tor



Parkplätze

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



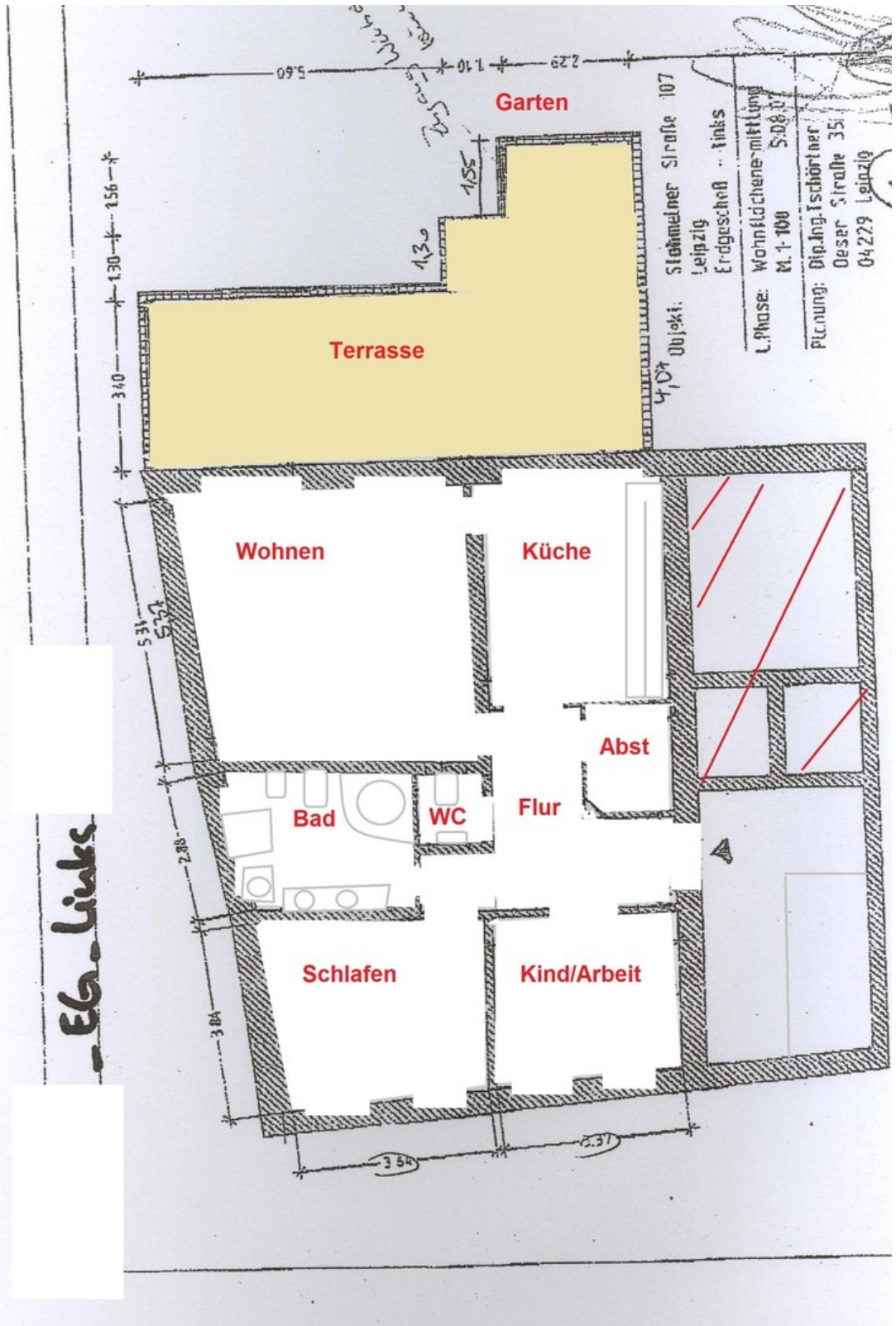
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



EG li aus Frontansicht Straße

# Exposé - Grundrisse



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

1 & 2 OG re Baugleich

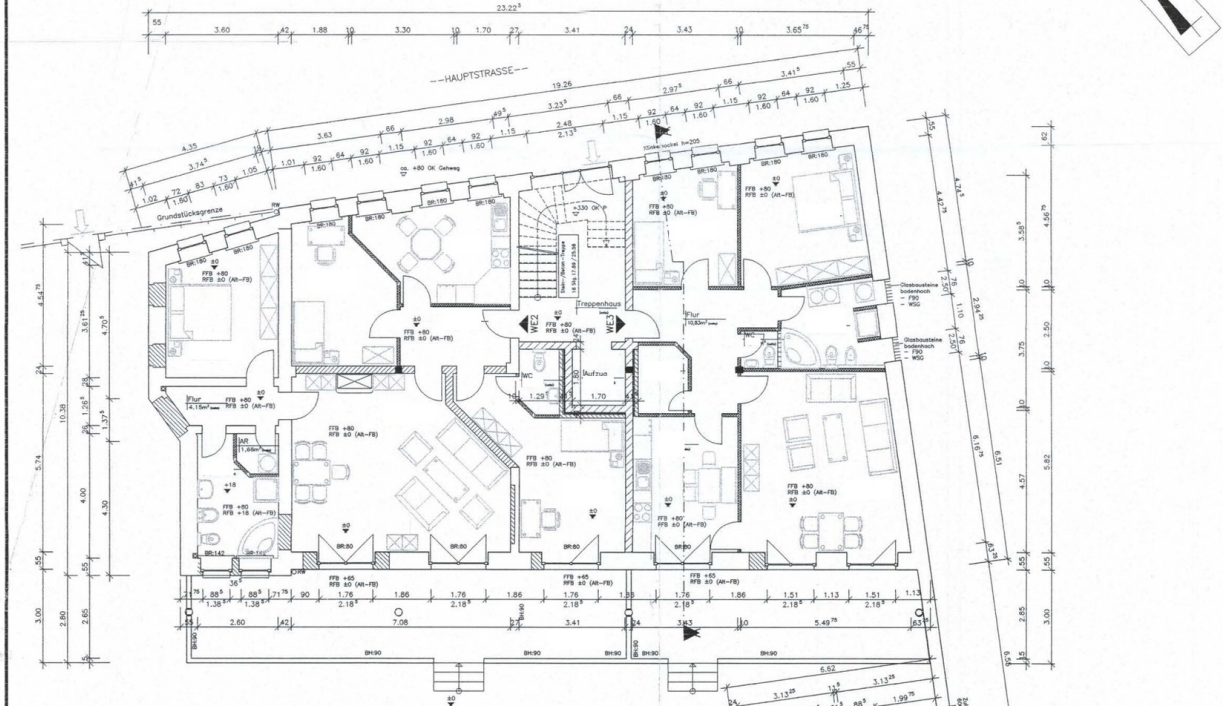
# Exposé - Grundrisse



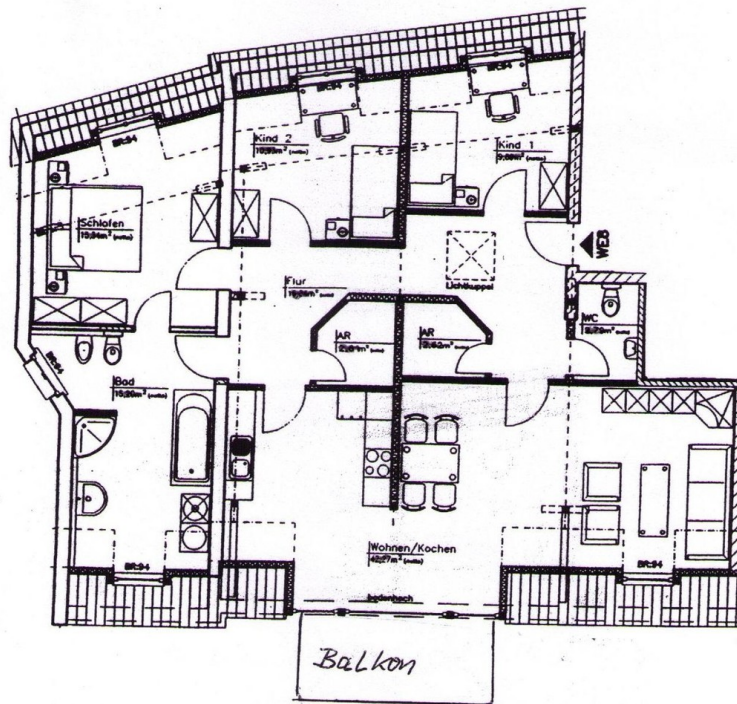
Plan heute ca 200m<sup>2</sup> weniger

# Exposé - Grundrisse

Leipzig Stahmelnerstr. 107 H. Reschka 0177-6889854



EG kpl Li WE über 3 Eta gleich



DG rechts