

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig

Mehrfamilienhaus mit überragenden Entwicklungspotenzial - direkt gegenüber Zoo Leipzig



Objekt-Nr. OM-455203

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **4.400.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis B.

Pfaffendorfer Straße 26
04105 Leipzig
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|--------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Baujahr | 1873 | Gewerbefläche | 1.121,00 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.303,00 m ² | Gesamtfläche | 1.722,00 m ² |
| Etagen | 3 | Garagen | 4 |
| Wohnfläche | 601,00 m ² | Stellplätze | 8 |
| Energieträger | Fernwärme | Nettomiete Soll | 200.000 |
| Preis pro m ² | 2.439,00 € | Nettomiete Ist | 163.442 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Anzahl Einheiten | 23 |
| Zustand | modernisiert | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Investmentobjekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr ca. 1873, das mit seinem gründerzeitlichen Charakter den Charme dieser Epoche bewahrt hat. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 23 Einheiten, davon 7 Wohneinheiten und 16 Gewerbeeinheiten, und bietet damit eine ausgewogene Nutzungsmischung mit entsprechender Diversifizierung der Mieterträge.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde über die Jahre kontinuierlich instandgehalten, sodass größere Instandsetzungsstaus nicht ersichtlich sind.

Mit einer aktuellen Vermietungsquote von 83 % weist das Objekt eine solide wirtschaftliche Auslastung auf und bietet zugleich Potenzial zur weiteren Optimierung der Erträge durch Nachvermietung der noch verfügbaren Flächen.

Besonderes Entwicklungspotenzial - Umnutzung der Gewerbeeinheiten:

Ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial liegt in der möglichen Umnutzung der 16 Gewerbeeinheiten zu Wohn- oder Ferienwohnungen. Angesichts der hochattraktiven Lage direkt gegenüber dem Leipziger Zoo erscheint insbesondere eine Verwertung als Ferienwohnungen wirtschaftlich vielversprechend, da hier eine konstant hohe Nachfrage durch Städtereisende und Zoo-Besucher gegeben ist.

Alternativ bietet sich die Umwandlung in klassischen Wohnraum an - mit dem Vorteil, dass hierfür das Bundesförderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ (GzW) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in Anspruch genommen werden kann. Gefördert werden bis zu 30 Prozent von maximal 100.000 Euro förderfähigen Ausgaben pro durch Umbau entstehende Wohneinheit als direkter Zuschuss - also bis zu 30.000 Euro je Wohneinheit, der nicht zurückgezahlt werden muss.

Bei den 16 Gewerbeeinheiten ergibt sich damit ein theoretisches Zuschussvolumen von bis zu 480.000 Euro, wobei die Gesamtförderung pro Unternehmen grundsätzlich bei 300.000 Euro gedeckelt ist (EU-De-minimis-Verordnung). Zu beachten ist, dass die Förderung an die Auflage einer Sanierung mindestens auf das energetische Niveau „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ geknüpft ist; für Baudenkmale gilt das Niveau „EH Denkmal EE“, was im vorliegenden Fall einschlägig wäre.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, denkmalrechtlichem Status, etablierter Nutzungsstruktur und konkretem Repositionierungspotenzial macht die Immobilie zu einer langfristig orientierten Kapitalanlage mit zusätzlichen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f EStG sowie attraktiven Wertsteigerungshebeln über die Umnutzung der Gewerbeflächen.

Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an. Der Inserent ist vom Eigentümer mit der Vermittlung beauftragt; die Provision trägt der Verkäufer.

Ausstattung

Das Gebäude wurde in klassischer Massivbauweise errichtet und verfügt über Holzbalkendecken, die den authentischen Charakter der Gründerzeit unterstreichen. Die Fenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet und tragen zu einer zeitgemäßen energetischen Performance bei. Beheizt wird die Liegenschaft über einen Fernwärmeanschluss, was zugleich einen wartungsarmen und zukunftsfähigen Betrieb sicherstellt.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und gedämmt und bietet damit zusätzliche, hochwertig nutzbare Wohnfläche. Auf dem Grundstück stehen den Mietern insgesamt 8 Außenstellplätze sowie 4 Garagen zur Verfügung – ein in dieser zentralen Lage besonders werthaltiges Ausstattungsmerkmal.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide ausgestattetes Bestandsobjekt, das die Vorzüge denkmalgeschützter Bausubstanz mit funktional zeitgemäßer Gebäudetechnik verbindet.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum (Privatperson):

Denis Berkovich - Karl-Ferlemann-Straße 21

04177 Leipzig

Kontakt:

E-Mail: denis@berkovich.de

Hinweis gemäß § 34c GewO:

Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer einmaligen Gelegenheitsvermittlung. Eine gewerbsmäßige Maklertätigkeit wird nicht ausgeübt; eine Erlaubnis nach § 34c GewO liegt daher nicht vor und ist für dieses Einzelgeschäft nicht erforderlich.

Lage

Im Zentrum des Ballungsraums Leipzig-Halle mit mehr als 1,1 Millionen Einwohnern und der Metropolregion Mitteldeutschland liegt Leipzig - ein attraktiver Standort für Wirtschaft, Wissenschaft, Bildung (u. a. Universität) und Kultur; die größte Stadt im Freistaat Sachsen mit ca. 620.000 Einwohnern sowie die achtgrößte und eine der schnellst wachsenden und dynamischsten Städte Deutschlands.

Positive Entwicklungstrends prägen die Stadtentwicklung Leipzigs der letzten Jahre. Die Stadt hat ihre Chancen genutzt und sich als vitale und lebenswerte Großstadt weiterentwickelt. Die Bevölkerung wächst, insbesondere in den innerstädtischen Quartieren. Der schon seit Jahren anhaltende Bauboom hat einen neuen Höhepunkt erreicht. Wirtschaftlich dient Leipzig als Messestadt und Standort für bedeutende Industrieunternehmen wie unter anderem Siemens, Porsche und BMW sowie für innovative Start-Ups. Neben Frankfurt am Main, München und Stuttgart gilt Leipzig darüber hinaus als überregional bedeutsamer Banken- und Finanzstandort.

Innerhalb dieses dynamischen Stadtgefüges befindet sich das Objekt im lebendigen und vielseitigen Stadtteil Zentrum-Nord - einem etablierten und stark nachgefragten Wohn- und Geschäftsquartier mit ausgeprägter urbaner Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Leipziger Zoo, der sich direkt gegenüber der Liegenschaft befindet. Als einer der artenreichsten Zoos Europas und mit jährlich weit über 1,5 Millionen Besuchern stellt er ein Alleinstellungsmerkmal von überregionaler Strahlkraft dar, das die Lage sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende außerordentlich attraktiv macht und dauerhaft für eine hohe Frequenz im Umfeld sorgt - ein Faktor, der insbesondere für gastronomische Nutzungen, Einzelhandel und touristische Beherbergungsformen wie Ferienwohnungen ein erhebliches Ertragspotenzial bietet.

Die Lage zeichnet sich darüber hinaus durch eine bunte Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit aus und gehört zu den gefragten innerstädtischen Mikrolagen Leipzigs. In unmittelbarer fußläufiger Entfernung finden Bewohner und Gewerbetreibende ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Cafés und Restaurants sowie zahlreiche Grünanlagen - allen voran das angrenzende Rosental und der Leipziger Auenwald - die zur Naherholung beitragen. Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung machen den Standort zusätzlich besonders für Familien attraktiv und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile; der Hauptbahnhof als einer der größten Kopfbahnhöfe Europas ist in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine nachhaltig nachgefragte Wohn- und Geschäftslage mit stabiler Mieterstruktur und positiver Standortperspektive.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Frontansicht



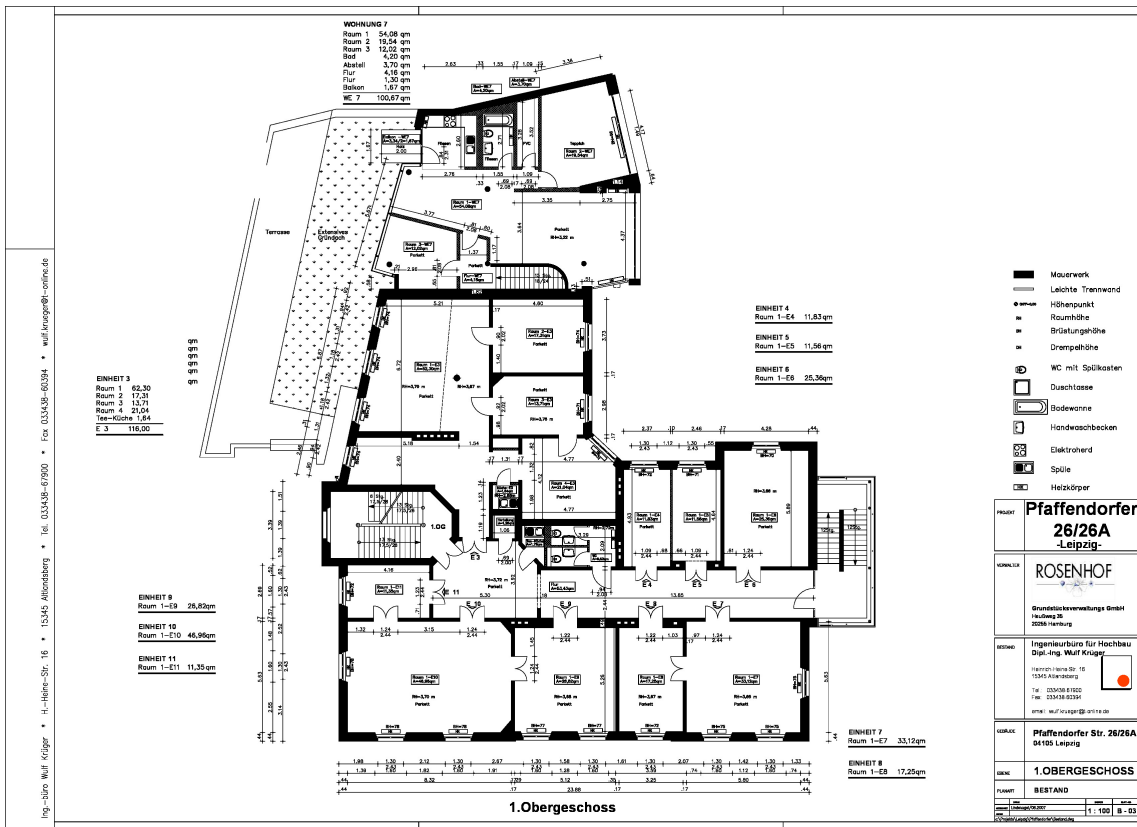
Seitenansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



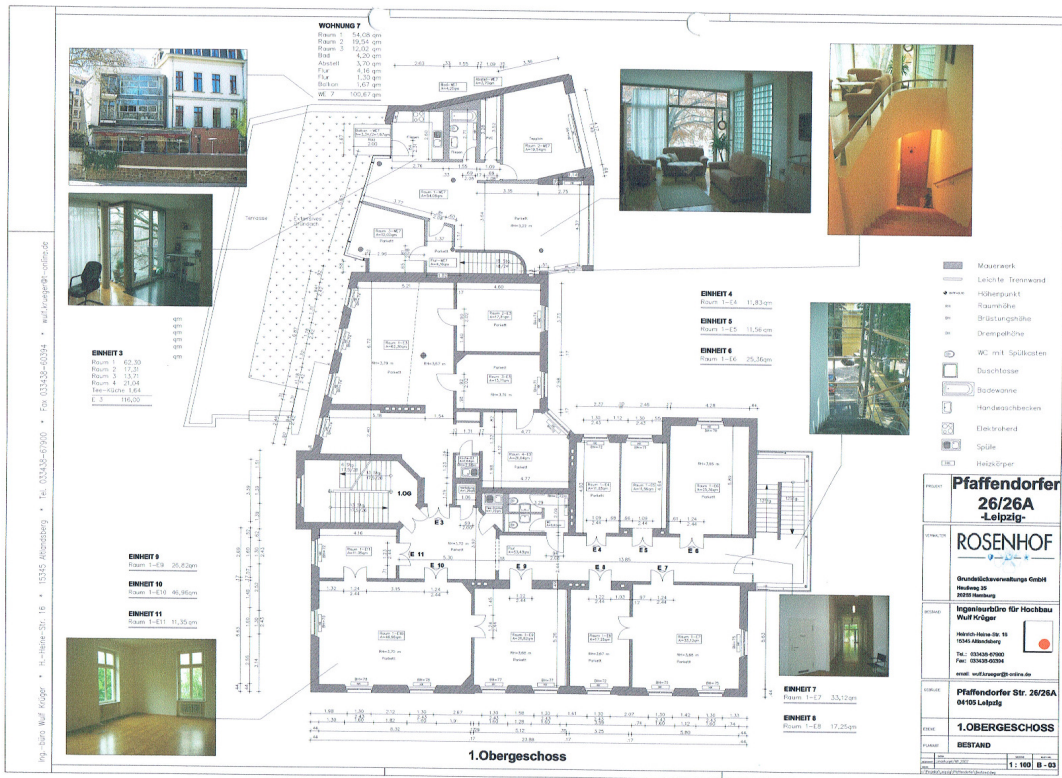
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Ing.-Büro Wolf Krüger • H.-Heine-Str. 16 • 13345 Altlandsberg • Tel. 033438-47900 • Fax 033438-40394 • wulf.krueger@onlin.de



**Ansicht von Westen
-Pfaffendorfer Strasse-**

**Pfaffendorfer
26/26A
-L.010221g-**

ROSENHOF

Grundstückserwerbungs-Gesellschaft
Hedwig 25
13358 Hedwig

Ingenieurbüro für Hochbau
Wolf Krüger

Hakenh.-Heine-Str. 16
13345 Altlandsberg
Tel.: 033438-47900
Fax: 033438-40394
e-mail: wulf.krueger@onlin.de

**Pfaffendorfer Str. 26/26A
04193 L.01021g**

**ANSICHT WEST
-Pfaffendorfer Strasse-**

BESTAND

| | |
|---------------|-------------|
| Fläche | 1.100 B. 22 |
| Flächeninhalt | |
| Flächeninhalt | |
| Flächeninhalt | |



Ansicht Pfaffendorfer Strasse



Ansicht Pfaffendorfer Strasse



Ansicht Pfaffendorfer Strasse

Exposé - Grundrisse

Pfaffendorfer Str. 16 • 15345 Altenhainberg • Tel. 033436-17900 • Fax 033436-60394 • wulf@rosenhof-leipzig.de

**Ansicht von Norden
-Parthenstrasse-**


| |
|--|
| Pfaffendorfer 26/26A -Leipzig- |
| ROSENHOF |
| Grundstückverwaltungen GmbH Hofstraße 10 09105 Hamburg |
| Ingenieurbüro für Hochbau Wulf Köpfer |
| Friedrich-Nietzsch-Str. 16 15345 Altenhainberg Tel. 033436-17900 Fax: 033436-60394 email: wulf@rosenhof-leipzig.de |
| Pfaffendorfer Str. 26/26A 04105 Leipzig |
| ANSICHT NORD -Parthenstrasse- |
| BESTAND |
| Blatt: 1:100 B-08 |

Exposé - Grundrisse

Ing.-Büro Wolf Krüger • H.-Helm-Str. 16 • 15345 Altdöbling • Tel. 033438-67200 • Fax 033438-60394 • wolf.krueger@arvivo.de

| | |
|-------------|---|
| PROJEKT | Pfaffendorfer 26/26A -Leipzig- |
| VERTRÄGLICH | ROSENHOF |
| | Grundstückverwertung GmbH Hochberg 14 01055 Hamburg |
| VERTRÄGLICH | Ingenieurbüro für Hochbau Wolf Krüger |
| | Hochberg-Helm-Str. 16 10107 Altdöbling Tel. 033438-67200 Fax 033438-60394 web: wolf.krueger@arvivo.de |
| OBJEKT | Pfaffendorfer Str. 26/26A 04105 Leipzig |
| STATUS | ANSICHT OST / SÜD -Uferstrasse- |
| PLANSTADT | BEISTAND |
| DATE | 11.10.19 |
| ZEICHNUNG | 1:100 B - 08 |


Exposé - Grundrisse




Ansicht Pfaffendorfer Strasse Ecke Uferstrasse



Ansicht von Süden
-Uferstrasse-



Ansicht Uferstrasse

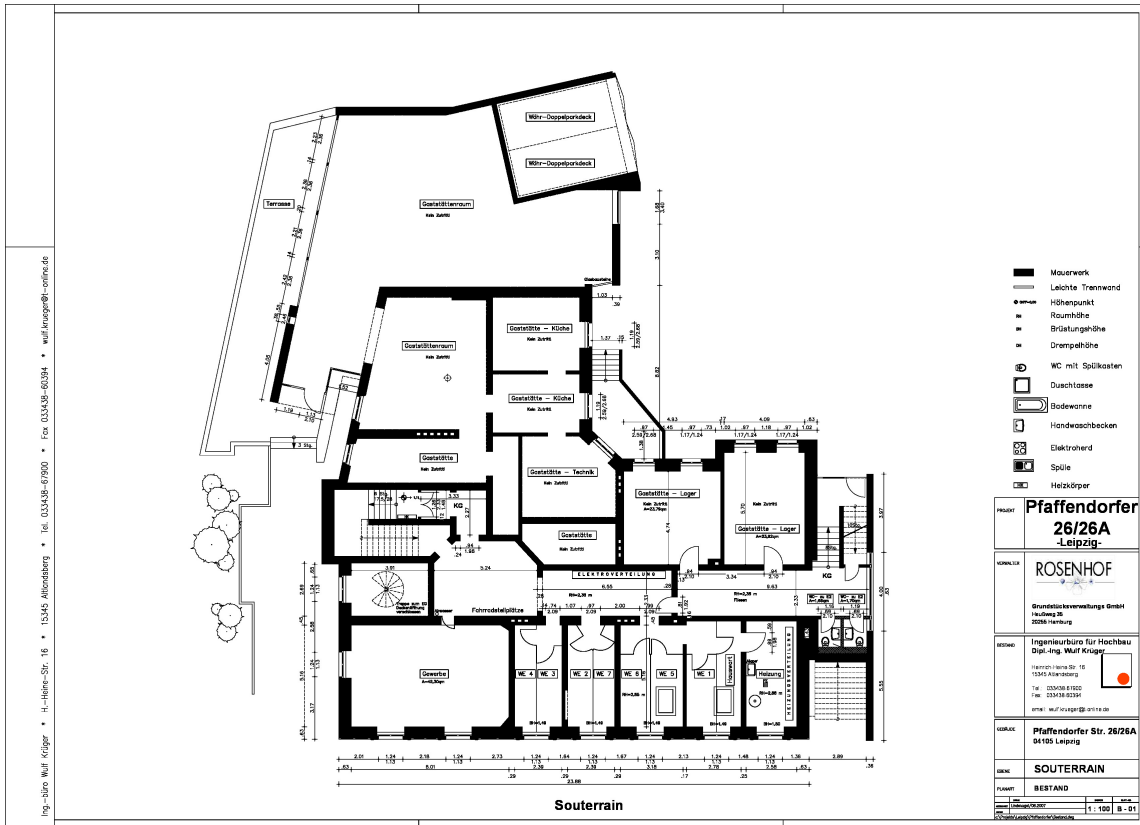


Ansicht Pfaffendorfer Strasse Ecke Uferstrasse

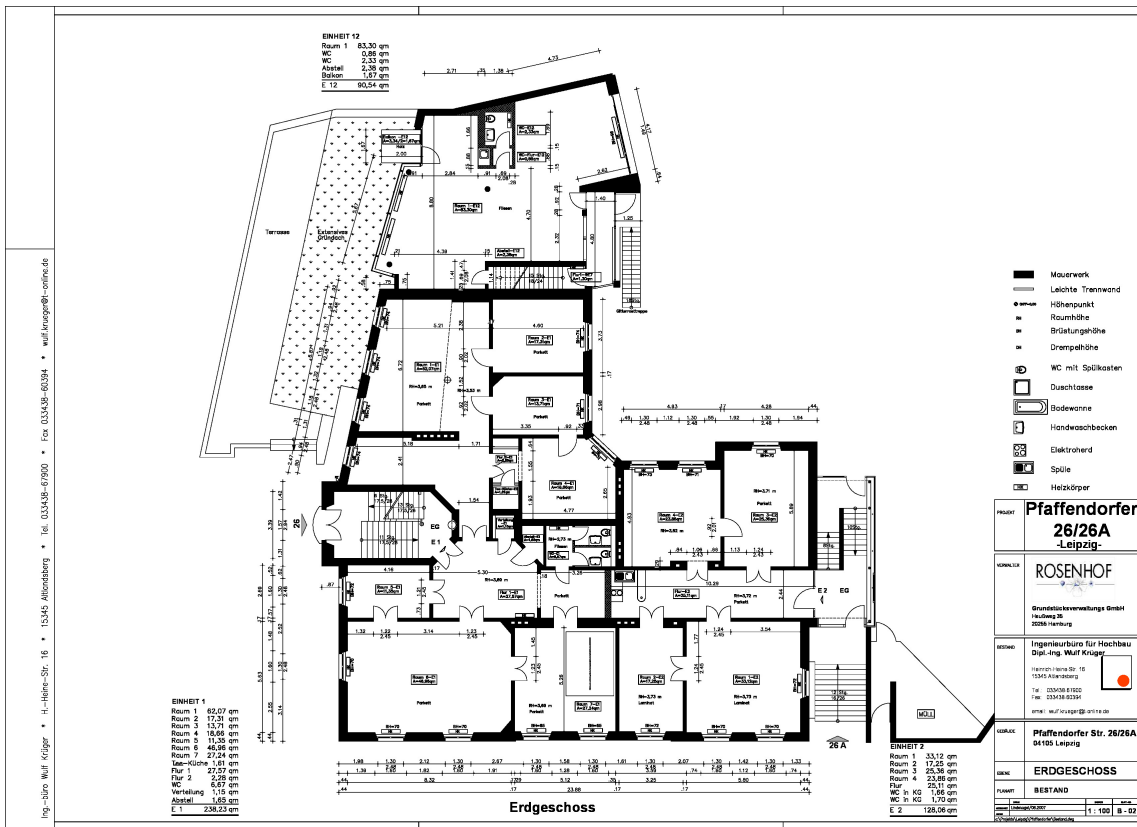
Proj.: Büro Wolf Klüger • H.-Heine-Str. 16 • 15345 Altdorf • Tel. 033438-47900 • Fax 033438-40394 • w.klueger@online.de

| | |
|---------------------------|--|
| PROJEKT | Pfaffendorfer 26/26A -Leipzig- |
| VERTRAGSFORM | ROSENHOF |
| VERTRAGSFORM | Grundstückserwerbsvertrag GmbH Hamburg 30 20089 Hamburg |
| VERTRAGSFORM | Engelhardt Büro für Hochbau Wolf Klüger |
| VERTRAGSFORM | Helmuth-Hahn-Str. 16 15345 Altdorf Tel.: 033438-47900 Fax: 033438-40394 email: w.klueger@online.de |
| OBJEKTBESCHREIBUNG | Pfaffendorfer Str. 26/26A 04105 Leipzig |
| ZWECK | ANSICHT SÜD -Uferstrasse- |
| STATUS | BEREIT |
| DATE | 11.10.15 |
| ZEICHNUNG | 11.10.15 |

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

