

Seenaher Wohntraum mit durchdachtem Grundriss: 4-Raum-Whg. in Neubau, Erstbezug



Eigentumswohnung
D-04420 Markranstädt

542.800 **120** **4**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	542.800
Kaufpreis Stellplatz EUR	12.000

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	120
Anzahl Zimmer	4
Etagenlage	3
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Anbieter



Künne Immobilien Gruppe
Inh. Marko Künne
Käthe-Kollwitz-Straße 58c
D-04109 Leipzig
Telefon: 0341 4429566
Fax: 0341 2253930

Kurzexposé

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 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit drei Schlafzimmern hat einen ca. 43m² großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. An diesen Bereich schließt sich der ca. 15 m² große Balkon an. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Im Gästebad befindet sich eine weitere Dusche. Abgerundet wird diese Wohneinheit durch einen Abstellraum sowie eine großzügige Flurbereich, der ideal zum Unterbringen der Garderobe und auch von Bücherregalen ist.

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.

Zu jeder Wohnung ist ein Außenstellplatz zugehörig, der für 12.000 EUR zu erwerben ist. Es besteht die Möglichkeit einen weiteren Stellplatz für 12.000€ zu erwerben.

-Energieeffizienzhaus 40

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

Ausstattungsmerkmale:

- Eichenparkett-Bodenbelag
- Fliesen-Bodenbelag
- Masterbad
- exklusives Bad
- Wohlfühlbäder mit Markenausstattung
- Türsprechanlage mit Videoüberwachung
- Panoramafenster
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Moderne Haustechnik
- Großes und barrierefreies Foyer

Ausstattung

Förderanlagen

Personenaufzug

Bad

Duschbad

Wannenbad

Bodenbeläge

Parkett

Fliesenboden

Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Schlafzimmer (1)
	Schlafzimmer (2)
	Schlafzimmer (3)
	Badezimmer
Nutzflächen	Abstellraum
	Keller
Park-/Hofflächen	Stellplatz

Lage und Infrastruktur

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.

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	15.07.2024
Gültig bis	15.07.2034
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	41

Bilder



Außenbild



Dachgeschoss Blick zum See



Blick nach Markranstädt



Blick zum See



Wohnzimmer Dachgeschoss



Wohnzimmer



Jetzt Förderdarlehen mit 1,59% p.a. eff. sichern!*

Unverbindliche Modellrechnung	
Gesamtkosten	Gesamtfinanzierung
Kaufpreis 542.900 €	Eigenkapital 113.600 €
Nebenkosten 40.700 €	Förderkredit* 170.000 €
Makler 0 €	Bankdarlehen* 300.000 €
Summe 583.600 €	Summe 583.600 €
	468 €/Monat
	1.250 €/Monat
	1.718 €/Monat

* Förderkredit Kreditaufst. für Wohnraumbau, Programm Wohnraum für Familien, zur befristeten Bonitäts- und Zinsüberprüfung, Förderbedingungen u.a. im Regelfall lebende Bürger unter 18. Mitfinanzierung: KfW-Zuschuss in gleicher Höhe wie für das Haushaltsnebenkosten, maximal förderfähiger Betrag ist 300.000 €. Effektivzins: 1,59% p.a. für die Hauptdarlehensperiode und 3,00% p.a. für das KfW-Darlehen. Zinsen und Tilgung können variieren. Die Daten dienen nur als Beispiel und stellen kein Angebot im Sinne der Verbraucherkreditrichtlinie (VKR) und/oder der Preisangabenverordnung (PAngV) dar.

Unverbindl. Modellrechnung



Außenansicht mit Balkonanlage



Außenbild mit Eingang



Kellergeschoss

Hobbykeller, Keller, Trocken-, Fahrradraum

1 Hobbykeller	35,79 m ²	9 Keller 8	11,43 m ²
2 Keller 1	10,06 m ²	10 Keller 9	11,61 m ²
3 Keller 2	10,20 m ²	11 Keller 10	5,63 m ²
4 Keller 3	10,26 m ²	12 Keller 11	0,21 m ²
5 Keller 4	11,38 m ²	13 Keller 12	4,94 m ²
6 Keller 5	11,46 m ²	14 Trockenraum	21,00 m ²
7 Keller 6	11,66 m ²	15 Fahrrad- & Kinderwagenraum	42,67 m ²
8 Keller 7	11,43 m ²		

* 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



Grundrisse Keller



Lageplan

Westuferquartier
Oststraße 10c | 04120 Markranstädt
18 PKW-Stellplätze,
Fahrradstell- und Müllplatz
Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz

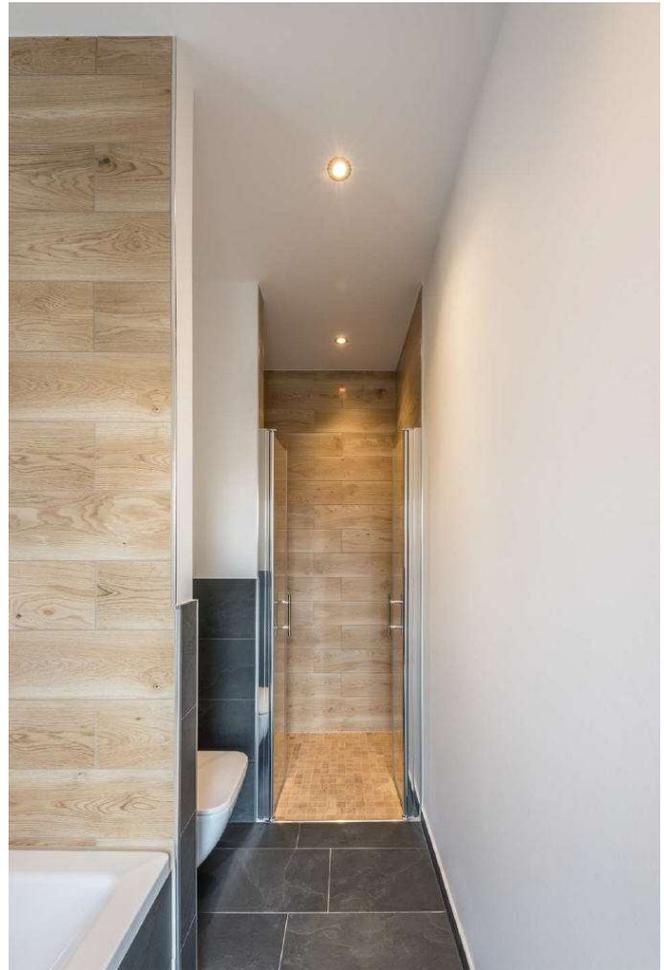
Die Aufstellfläche für die Feuerwehr bedarf noch der endgültigen Abstimmung.



Lageplan



Referenz Bad 2



Referenz Bad 1



Referenz Bad



Referenz Wohnbereich



Referenz Wohnen



Bauschild



Bauschild



Wohnung n

4 Zimmer | 120,91 m²
3. Obergeschoss

1 Wohn- / Ess- / Kochbereich	43,20 m ²
2 Schlafzimmer	15,95 m ²
3 Kinderzimmer	12,15 m ²
4 Gästezimmer	10,36 m ²
5 Flur	16,39 m ²
6 Masterbed	9,72 m ²
7 Gästebad	3,00 m ²
8 Abstellraum	2,56 m ²
9 Balkon (50%)	7,50 m ²



WESTUFER
QUARTIER
Lebendige Wohnzone

Grundriss WE11