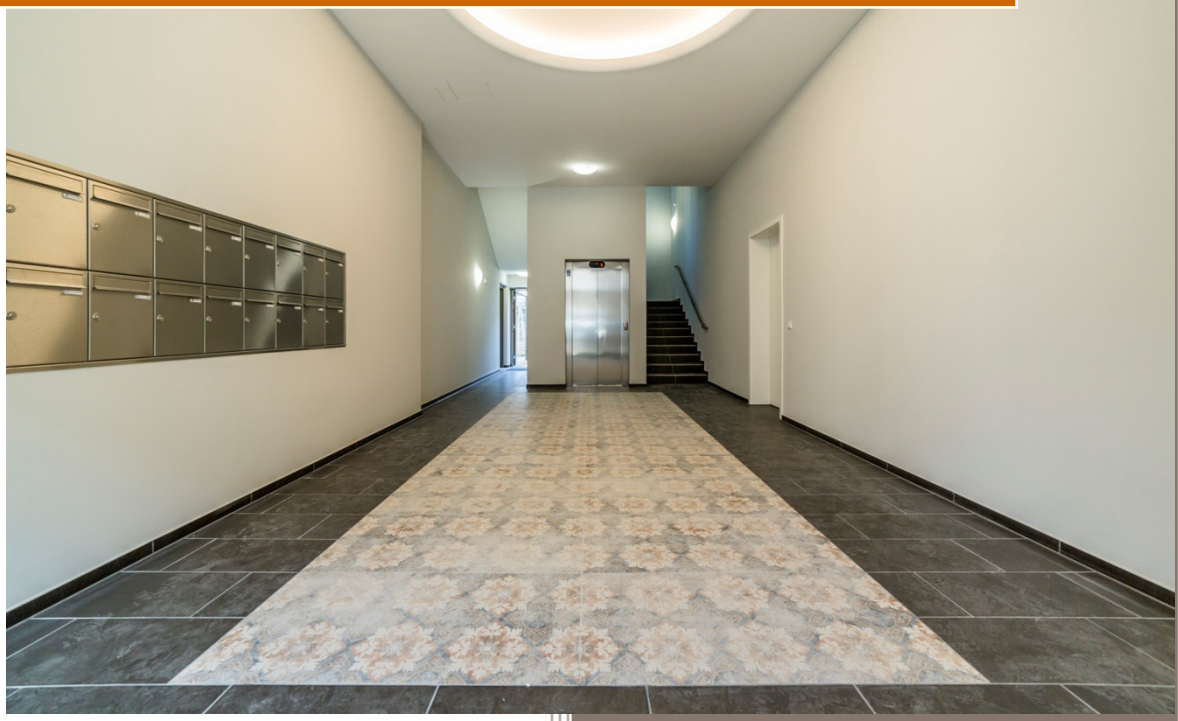
Exposé

Exklusives Penthouse über den Dächern der Südvorstadt



Kochstrasse 55 in 04275 Leipzig - WE15

Ansprechpartner:

Maria Schneider / GBM – Beratung
Paulinerweg 27
04299 Leipzig

Tel.: 0341 8617221

Mail: maria.schneider@gbm-beratung.de

OBJEKTDATEN

Wohnungs-Nr.:	15
Objektart:	Penthousewohnung
Lage:	Kochstr. 55 in 04275 Leipzig
Baujahr:	2016
Zimmer:	3
Wohnfläche ca.:	136 m²
Qualität der Ausstattung:	Gehoben / Luxus
Kamin:	ja
Einbauküche:	ja
Gäste-WC:	ja
Hauswirtschaftsraum:	ja
Anzahl Dachterrassen:	2
Fläche Dachterrassen ca.:	13,6 m² und 36,9 m²
Anzahl Garagenstellplatz:	1
Personenaufzug:	ja
Heizung:	Fußbodenheizung über zentrale Gasheizung und BHKW im Haus WEG-Beschluss zu Wechsel Fernwärme 2025 gefasst
Kellerfläche ca.:	6 m²
Fahrradstellplätze:	ja
PKW-Garagenstellplatz:	ja, DUPLEX-Parker
Energieausweis:	siehe Seite 12

KAUFPREIS / PROVISION

Kaufpreis pro m²:	7.000 €
Gesamtkaufpreis:	952.000 €

Provision:	gewerblicher Käufer 7,14 % inkl. MwSt.
	privater Käufer 3,57 % inkl. MwSt.

Die Provision (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis sind vom Käufer zu tragen und mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages fällig.

MIETEINNAHMEN

Die Penthousewohnung ist unbefristet vermietet.
Die letzte Mieterhöhung fand 01.02.2023 statt.
Gegenwärtig wird ein Mieterhöhungsverlangen durchgeführt.

Jahresmieteinnahme netto IST	18.768,00 €
zzgl. Jahresmiete Küche:	1.320,00 €
zzgl. Jahresmiete Garagenstellplatz:	720,00 €
Jahres-Gesamtmiete IST:	20.808,00 €

Jahres-Gesamtmiete SOLL nach Mieterhöhungsverlangen:	22.440,00 €

Netto-Rendite IST:	2,19 %
Netto-Rendite SOLL:	2,36 %

Kaution:	3.120,00 €

(2 Kaltmieten zzgl. 2 Mieten Garagenstellplatz)

HAUSGELD

Jahres-Hausgeld 2026:	5.796,00 €

(Vorschuss)

OBJEKTBESCHREIBUNG

Markant & modern

Mit seiner markanten Fassade fügt sich das Wohnhaus perfekt in die umliegende Bebauung und setzt doch einen modernen Akzent. Die attraktive Architektur prägt das Gebäude: Große Fensterflächen und transparente Elemente schaffen lichtdurchflutete Räume, die reichlichen Terrassenflächen sorgen für hohe Aufenthaltsqualität und ein Gefühl von Großzügigkeit. Ein Platz zum Leben.

Individuell & anspruchsvoll

Modernes und großzügiges Wohnen im exklusiven Penthouse mit traumhaftem Weitblick: Der intelligente Grundriss mit offen gestalteten Wohn-Essbereichen und individuellen Highlights verleihen der Wohneinheit einen ganz eigenen Charakter und besondere Qualitäten. Individualität für Anspruchsvolle.

Solide & durchdacht

Das Wohnhaus wurde hochwertig gebaut und zeitgemäß ausgestattet. Eine hausinterne Garage, Fahrradstellplätze und eine moderne Aufzugsanlage bieten ausreichend Parkfläche und stufenlosen Zugang zu der Wohnung. Gebaut in Energieeffizienzklasse B / KfW 70 ist das Haus bestens für die Zukunft gerüstet. Wohnqualität, gut geplant.

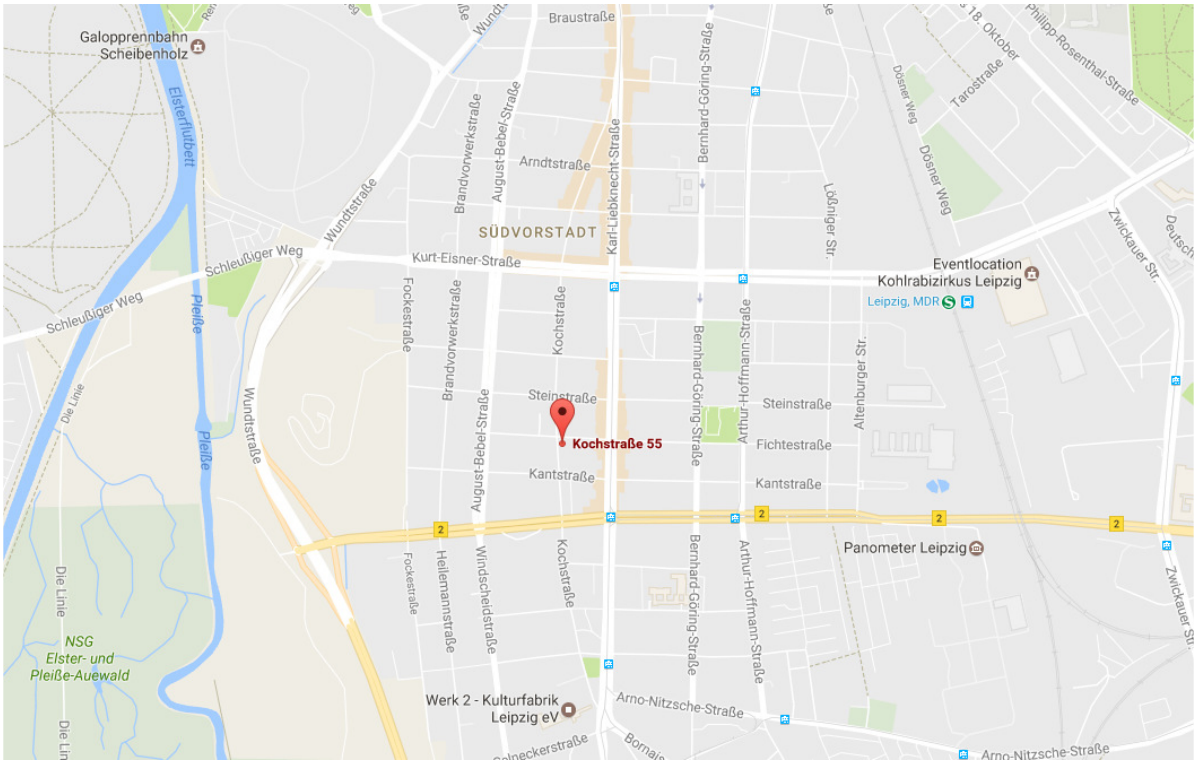
Lage

Das Penthouse befindet sich im Herzen der Leipziger Südvorstadt und direkter Zentrumsnähe. Das Stadtgebiet bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist bekannt für seine bunte Kunst- und Kulturszene, den angrenzenden Stadtparks und Auwald sowie seiner Familienfreundlichkeit.

Sämtliche Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten,
medizinische Versorgung, Schulen und Kitas wie auch ein
vielfältiges Angebot an Cafés und Gastronomie existieren in unmittelbarer Nähe.

Fußläufig erreichen Sie von der Kochstr. 55 aus die Straßenbahnlinien 9, 10 und 11 sowie die Buslinien 60, 70, 74 und 89. Der Anschluss an die S-Bahnstation Leipzig-MDR befindet sich nur wenige Querstraßen von der Kochstraße entfernt. Über die Bundesstraße B2 sind auch ein optimaler Anschluss an die Autobahn A38 sowie ein schneller Weg in das Zentrum Leipzigs gegeben.

Von der Größeren der zwei Dachterrassen genießen Sie einen Ausblick auf das Naherholungsgebiet um den „Fockeberg“, an den der Auwald mit seinem Wildpark und der Galopprennbahn „Scheibenholz“ direkt angrenzt.



AUSSTATTUNG

Bauweise & hausinterne Garage

• Massivbauweise mit tragenden Innen- und Außenwänden aus Stahlbeton oder Mauerwerk
• aktueller energetischer Standard (Energieeffizienzklasse B / KfW 70), Energieausweis siehe Seite 8
• Deckenhöhe im Penthouse: 3,0 m
• hausinterne Garage mit insgesamt 8 Doppelparksystemen, davon 1 Stellplatz für Penthouse; inkl. Garagentoröffnung per Funkfernbedienung
• direkter, stufenloser Zugang zu dem Personenaufzug
• überdachte Fahrradstellplätze im Innenhof
• kleiner Kinderspielplatz in begrüntem Innenhof
• stufenloser Zugang zu jeder Wohnung

Fenster & Türen

• hochwertige Fenster, vielfach bodentief
• Sonnenschutz über elektrische Außenraffstores
• Sicherheits-Eingangs- und Wohnungstüren (Widerstandsklasse RC2)

Hauselektronik & Konnektivität

• Haustür-Gegensprechanlage mit Videokameramodul
• Anschlüsse für Telefon, Internet und TV vorhanden, Anbieter direkt und frei wählbar

Böden & Bäder

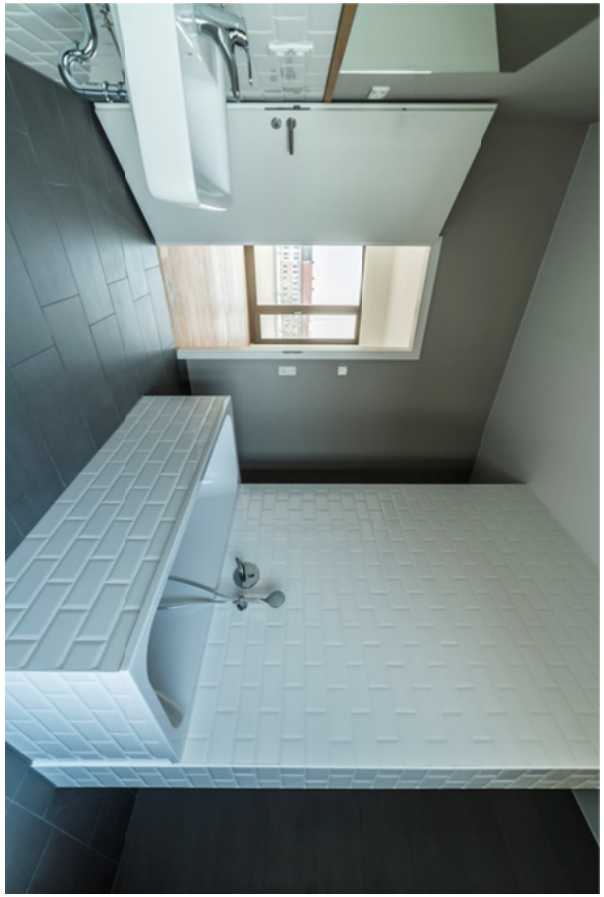
• hochwertiger Holzfußboden in den Wohnräumen (Dielung aus Eichenholz)
• geschmackvolle Fußbodenfliesen in Bad und Gäste-WC sowie HWR
• Fußbodenheizungen in den Wohnräumen
• stilvolles Tageslichtbad en suite mit bodengleicher Komfortdusche, Badewanne, WC sowie Handtuchheizkörper
• separates Gäste-WC

Specials

• Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
• großzügige offene Wohnküche inkl. Einbauküche
• Kamin
• 2 Dachterrassen mit Holzdielen, Außenbeleuchtung und Außenwasseranschluss

GRUNDRISS PENTHOUSE WE15

Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC



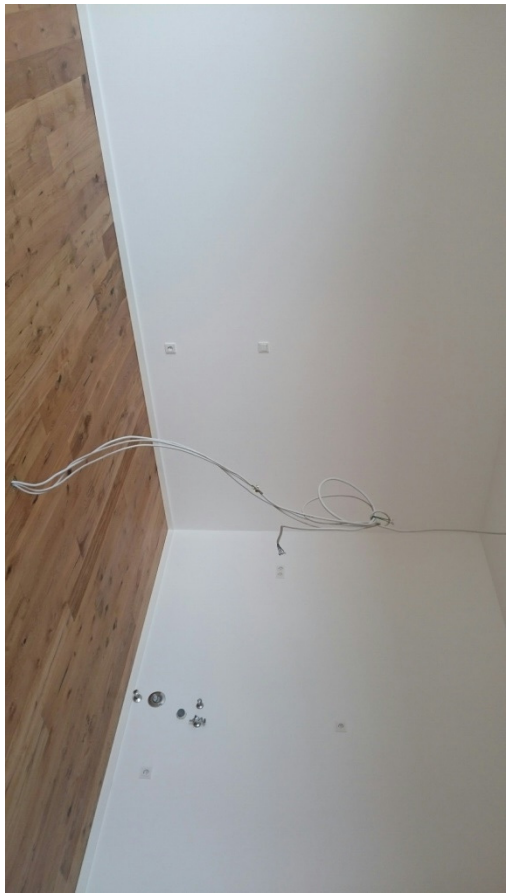
Hausfront

Wohnzimmer mit Kamin

Schlafzimmer

Zimmer 1

OFFENE WOHNKÜCHE



GÄSTE-WC

Große Dachterrasse Kochstrasse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] **SN-2017-001181798**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 16 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
69 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

46 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 46 kWh/(m²·a) Anforderungswert 65 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,43 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☑ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 69 **kWh/(m²·a)**

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:		Deckungsanteil:
KWK	80	%
	0	%
	0	%

Ersatzmaßnahmen [6]

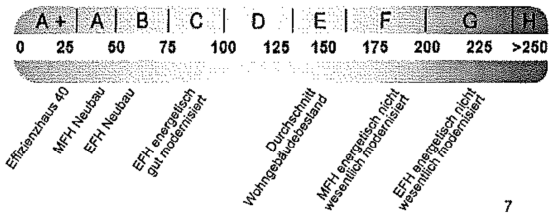
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☑ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur bei Neubau [6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG [7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner

Sie interessieren sich für die stilvolle Penthousewohnung?
Dann nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf und vereinbaren einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Sie!

GBM
Beratung

GBM – Gesellschaft für Unternehmensberatung
und betrieblich angewandte Mathematik mbH
Frau Maria Schneider
Paulinerweg 27
04299 Leipzig

Tel.: 0341 8617221
Fax: 0341 8617223
Mail: maria.schneider@gbm-beratung.de

Angabenvorbehalt

Alle Angaben und Darstellungen im Exposé wurden mit Sorgfalt zusammengestellt.
Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Exposé- und Kenntnisstand.
Änderungen bleiben vorbehalten.

Das vorliegende Vermietungsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Die im Grundriss dargestellte Möblierung ist nur beispielhaft, nicht Gegenstand der Vermietung und im Mietpreis nicht enthalten.