

# Exposé

## Wohnen in Leipzig - Mockau-Süd

**Oelßner 6 und 8 für ca. 600 € pro qm WF ÖPNV-nah in ruhiger Gründerzeitumgebung**



Objekt-Nr. **OM-328559**

### Wohnen

Verkauf: **666.666 €**

Ansprechpartner:  
M. Anonym-Bleiben

Oelßnerstraße 8 und 6  
04357 Leipzig - Mockau-Süd  
Sachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche 714,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geschosswohnungsbaugrundstück mit ca. 1.050 qm +/- 5 % genehmigungsfähiger Wohnfläche (garantiefähig für Notarvertrag). Bebaubare Grundfläche mit erfolgtem Bestandsaufmaß beider Nachbargebäude gut 306 qm.

Ruhiger Innenhof. Lage nach § 34 BauGB in einem "Allgemeinen Wohngebiet" nach Baunutzungsverordnung (amtliche Einschätzung der Stadt Leipzig für die Gebietsprägung nach BauNVO; Seniorenwohnen gegenüber).

Nach WK II-Bombentreffern aktuell Garagenhof mit 16 zum Teil größeren DDR-Garagen und zusätzlichen Pkw-Stellplätzen.

Für einen MFH-Wohnneubau böten etwaige Balkone und Terrassen hofseitig Blick auf haushohe Pappeln auf den Höfen der Mehrgeschosser Oberläuterstraße Südseite. Für Pkw-Stellplätze besteht baurechtlich Bestandsschutz im Hof.

Amtliches zum gentrifizierenden Stadtteil Mockau Süd usw. sowie eine Fotosammlung sind in Downloads verfügbar:

Drohnenfotos: <https://c.web.de/@1266777146055983774/DnxcVDhpTMCOOSJCE7jh4g>

Laienfotos: <https://c.web.de/@1266777146055983774/QkOD3FjcR0u8u6ZMa2BCJQ>

Leipzig und Sozialraum Mockau Süd (einschließlich Studien):

[https://c.web.de/@1376233763918321851/j-biYSupQyGr\\_3GRN\\_Qnpg](https://c.web.de/@1376233763918321851/j-biYSupQyGr_3GRN_Qnpg)

Fotos vom Grundstück einschließlich dessen Umgebung werden noch in den Datenraum geladen. Aktuell lasse ich das Hoftor Oelßnerstr. 6 unverschlossen, sodass Sie sich ein Bild ohne meine Anwesenheit machen können. Diskretion vor Ort bei Außenbesichtigung wäre allerdings charmant, insbesondere gegenüber Garagenmietern. Womöglich sind Sie ja Versicherungsgutachter oder von der Bank? ;-)

Fotoreferenz des 2023 fertiggestellten MFH in der parallel verlaufenden Leonhardtstr. (Hausnummer 35):

<https://c.web.de/@1376233763918321851/drh09VjXRx6RvsjSvf6A3w>

- 1972er Garagenbestand insgesamt 16 hohe und (teilweise über-) lange Reihengaragen mit massiven Toren mietgerecht intakt
- Über 1.000 € Monatsüberschuss der Mieten über Grundsteuer, Niederschlagswasser- und Straßenreinigungsgebühren sowie Gebäudeversicherung (Ist = Soll)

Sofort bebaubare MFH-Grundstücke im urban Verdichteten der Stadt Leipzig steigen seit

Jahren exponentiell im Wert. Insbesondere in einem engeren Radius rund um die City sind de facto kaum mehr als "prekäre" oder für ein Projekt zu kleine Geschosswohnungsbaugrundstücke am Markt (direkt an der Tram, an Hauptverkehrsstraßen, Altlasten, Erbbaurechte, städtisches Konzeptverfahren mit bis zu anderthalb Jahren Erwerbsdauer u. ä.).

M. E. krisensichere Anlage in die weitere Angebotsverknappung bzw. sogar für Bauherrngemeinschaften. Die Mikrolage innerhalb des gentrifizierenden Trendstadtteils Mockau Süd gehört zu den ruhigeren. "Idyllische Ruhe in der Großstadt" inmitten schöner

Denkmalschutzumgebung der Kaiserzeit und mit wenigen Schritten zu fast Allem.

Direkt von mir als grundbuchlich Eingetragensem

Selbstverständlich sollten wir im Weiteren dann telefonieren und uns treffen. Bitte gern die Informationsfülle der Datenräume vor einer Besichtigungsanfrage auswerten. Es sollte sich alles dort befinden, was ggf. Banken fordern.

## Sonstiges

Eigene Projektbeteiligung verhandelbar (gern fifty fifty; evtl. GmbH-share deal). Referenz-MFH Leonhardtstr. 35 (Bau konventionell/KfW 55, bezogen im Herbst 2023). Für Profis: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von nur 1,6; siehe auch den eigenwillig geänderten Zuschnitt der Bodenrichtwertzone, neuerdings einschließlich der Mockauer Straße (laute Verkehrsachse). Vier Vollgeschosse (EG mit Hofzufahrt, drei Regelgeschosse zzgl. Dachgeschoss/Penthouse) dürften als genehmigungsfähig zu betrachten sein (4,7 zur Grundfläche?).

Der Grundstücksmarktbericht 2024 weist für 2023 einen Durchschnittspreis für Neubau-ETWs von 6.020 € pro qm aus; dort S. 51. Rechnen Sie bitte selbst.

## Lage

Mockau Süd - eine der Gentrifizierungslagen in Leipzig. Vom Bürgerlich-Kleinbürgerlichen zur bevorzugten Lage Junger und Berufstätiger. Die Lagevorteile zwischen den Arbeitsplätzen im Norden Leipzigs (BMW, Porsche, DHL, Amazon, Flughafen, Messe, Beiersdorf ...) und der City vermitteln diesem Stadtteil massiven Rückenwind. Das Stadtentwicklungskonzept mit dem nur rund 250 Meter entfernten Fokus "Kreuzung Mockauer Straße" sieht man mit den Mehrgeschossern der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften dort physisch in Umsetzung. Hinfahren, Ansehen, Herumgehen, "Spüren".

• Ausgedehntes Naturschutzgebiet an der Parthe (Parthenaue) und Abnaundorfer Park in nur ca. 500 Meter (Grünzug mit Fahrradwegen am Wasser entlang fast bis zur City, vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK; ...) und mit dem schönen Abnaundorfer Schloss ("Millionendorf"; <https://geheimtipp-leipzig.de/das-millionendorf/>) und Schloss Schönefeld, "Partheaue-Machern" [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.3\\_Deiz3\\_Umwelt\\_Ordnung\\_Sport/36\\_Amt\\_fuer\\_Umweltschutz/Umwelt\\_und\\_Naturschutz/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete\\_LSG/lsg\\_partheaue\\_machern.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.3_Deiz3_Umwelt_Ordnung_Sport/36_Amt_fuer_Umweltschutz/Umwelt_und_Naturschutz/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete_LSG/lsg_partheaue_machern.pdf).

- Für autoloses Wohnen geeignet
- Zwischen City (ca. 4 km südlich) und Neuer Messe (ca. 1,5 km)
- Ca. 120 m zur Straßenbahnhaltestelle „Döringstraße“
- Ca. 180 m von der S-Bahn-Station „Mockauer Straße“ (sieben Minuten bis zum Hauptbahnhof!); nur die Mockauer Straße zu queren
- Ca. 250 m zum Nahverkehrskreuz „Mockauer Post“ (mit Quer-/Ring- und Nachtverbindungen)
- Ca. 250 m vom Mockau Center (sämtliche Angebote über Nahversorgung hinaus mit Banken, Apotheke, Post/DHL etc.)
- Gut 1.200 m und nur zwei Ampeln zum Autobahnzubringer Maximilianallee
- Bäcker ca. 120 m
- Diverse Kindergärten und Horte fußläufig; <https://www.leipzig.de/jugend-familie-und-soziales/kinderbetreuung/kindertagesstaetten/#c37803>; <https://www.kindergarten.info/leipzig/mockau-sued/>, dito Grundschule
- Diverse Oberschulen und Gymnasien in Fahrradentfernung
- Kaum Verkehrslärm (auch nicht Tram), nach amtlicher Kartierung ähnlich ruhig wie der Stadtpark "Rosental" oder der Auwald; Differenziertes im Download <https://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/luft-und-laerm/laerm-schutz/laermkartierung-und-berechnungsvorschriften/#c30111>
- Wohnumgebung ohne störende Gewerbe, lokalklimatisch begünstigt durch Siedlungsabschirmung zu Westwinden
- Gute Mikrolage
- Baum- und bewuchsfrei
- Abwasserentsorgung am öffentlichen Kanalnetz

- Baulastenfrem laut amtlicher Auskunft
- Altlastenfrem laut amtlicher Auskunft
- Baugrundgutachten ca. 50 Meter weiter mit Idealerweise; Grundwasserstand bei ca. 3,45 m, auskunftsgemäß wäre sogar Wasserwärmepumpe möglich
- Nachbargebäude westwärts durchweg hochwertig sanierte Gründerzeitdenkmale, siehe 2022er Google-Earth-/Streetview-Bilder
- Neubaubalkone in das leise und begrünte Blockinnere; das etwas triste Nachbarhaus № 4 ostwärts bietet nicht einmal Terrassen (künftige Balkone bleiben also von Blicken verschont)
- Baureif/erschließungsbeitragsfrei/kein Sanierungsgebiet/keine "Milieuschutz" (soziale Erhaltungssatzung)
- MFH Oelßnerstraße 10 (Einzeleigentümer) westlich mit Denkmalschutz, MFH mit WEG Oelßnerstraße 4 kein Denkmalschutz
- Realistische Nettokaltmiete ab MFH-Bezugsfertigkeit oberhalb 14,50 €/qm WF

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Visu eines denkbaren Hofes



Visu Gründerzeiteinpassung

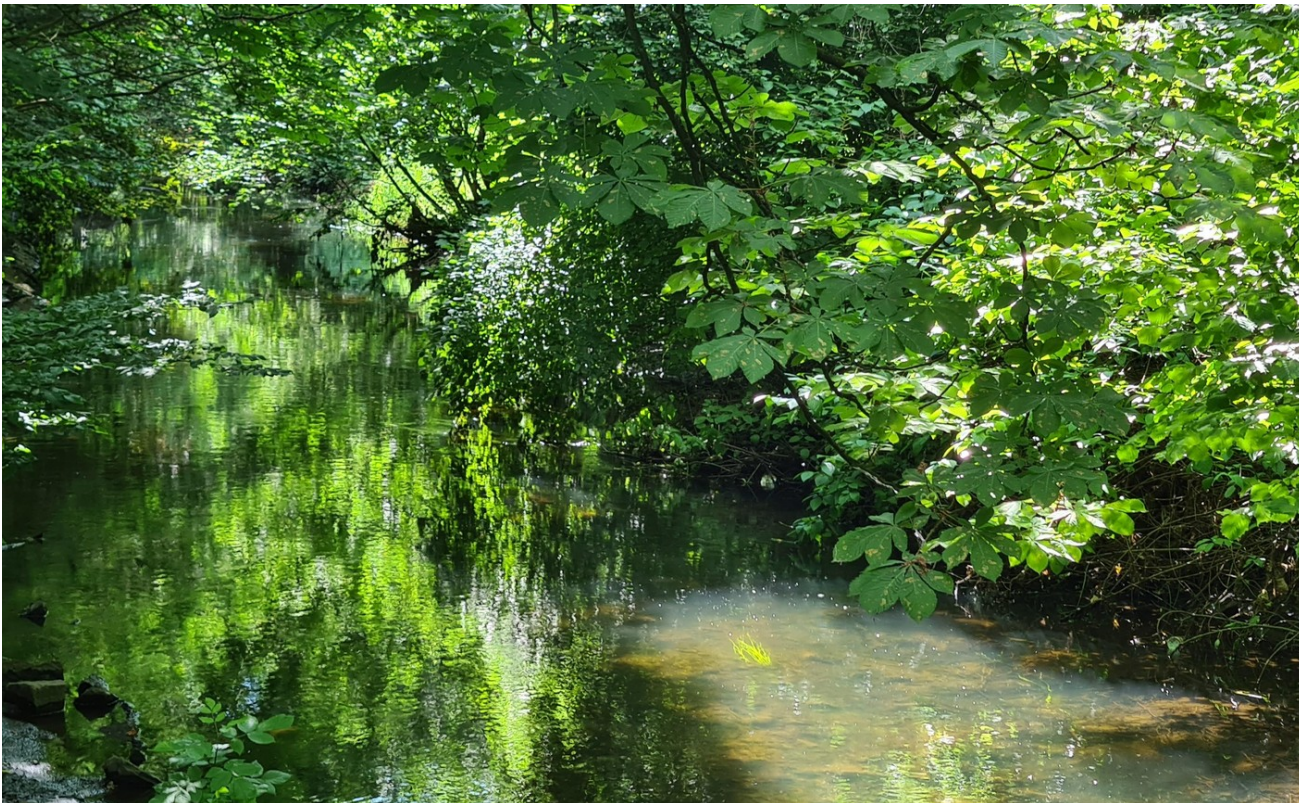
# Exposé - Galerie



Referenz Leonhardtstr. 35



S Mockauer Straße 200 Meter



Zur Parthe 500 Meter

# Exposé - Galerie



Schloss Abtnaudorf 700 Meter



Hof zur Oberläuterstr. (Nord)

# Exposé - Galerie



Links № 10



Rechts № 4 Totale



# Exposé - Galerie



Vom Hof № 8 nach Südost



Vom Hof № 8 nach Osten

# Exposé - Galerie



Gründerzeit westwärts



Lichteinfall mittags



Baulücke Oelßner 8 und 6

# Exposé - Galerie



Hof № 6 nach Süd

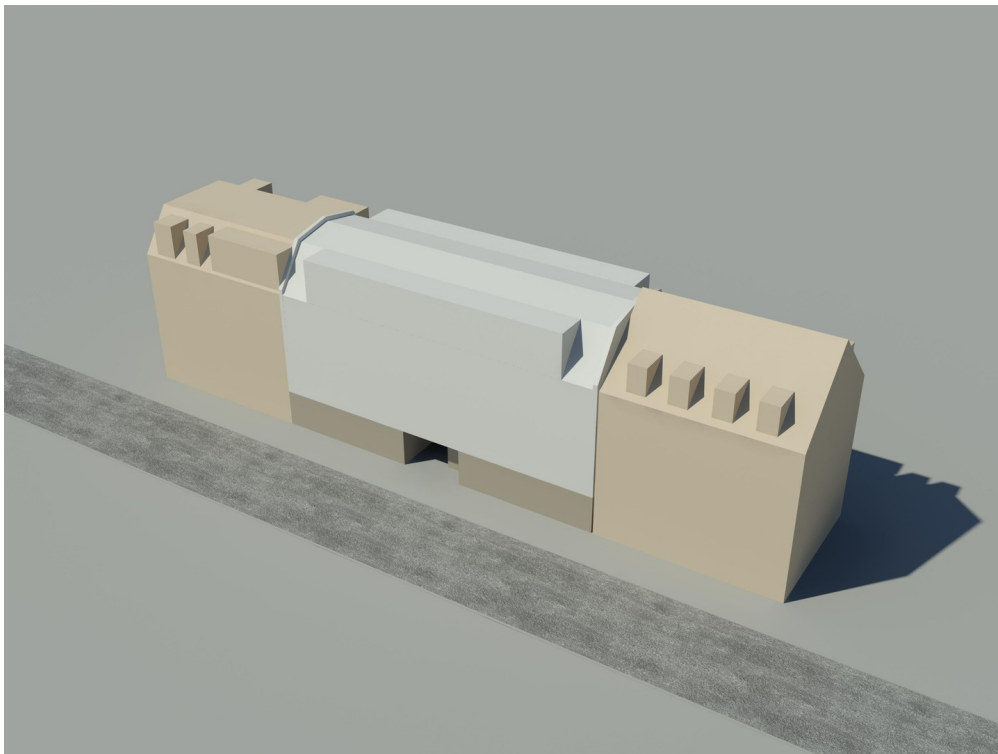


Seniorenwohnen gegenüber

# Exposé - Galerie

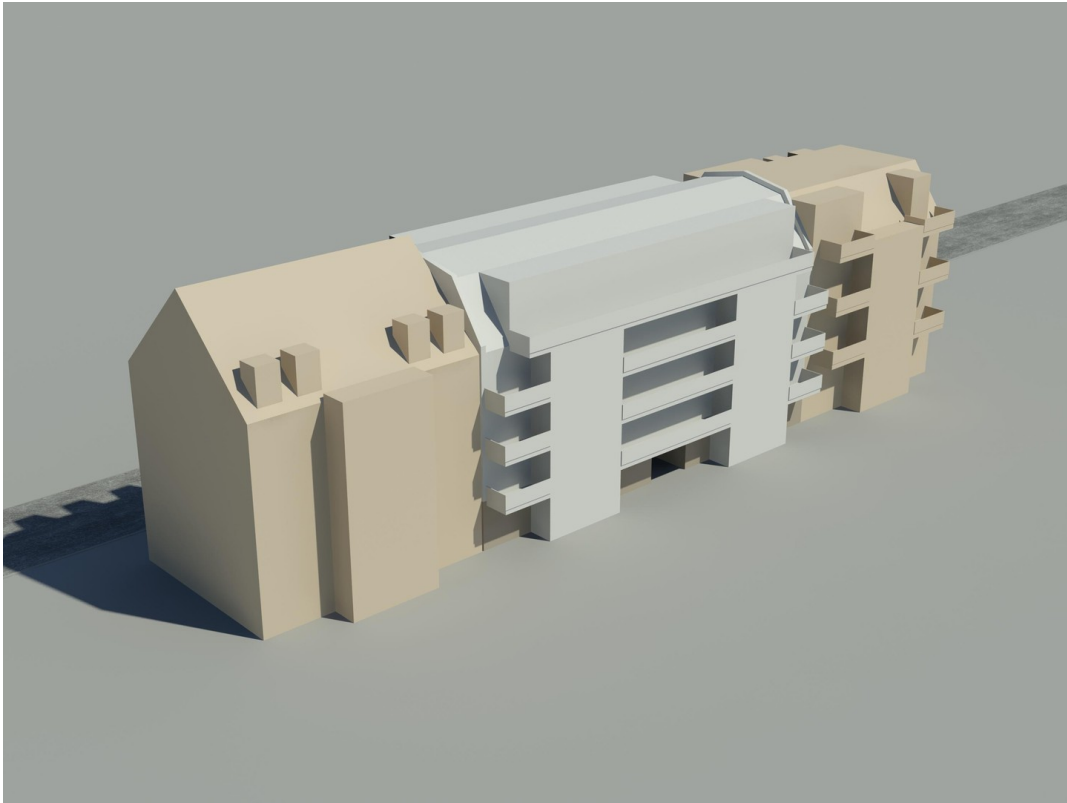


Gründerzeit westlich

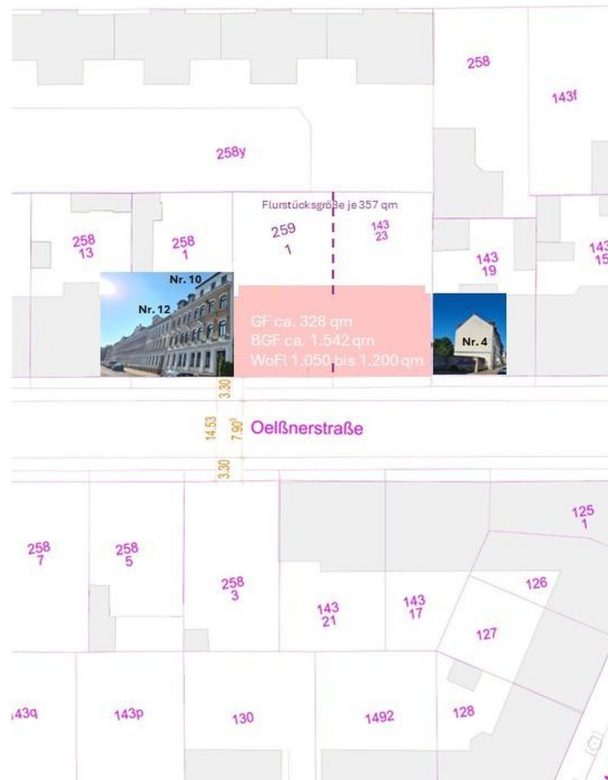


Maximalausnutzung?

# Exposé - Galerie

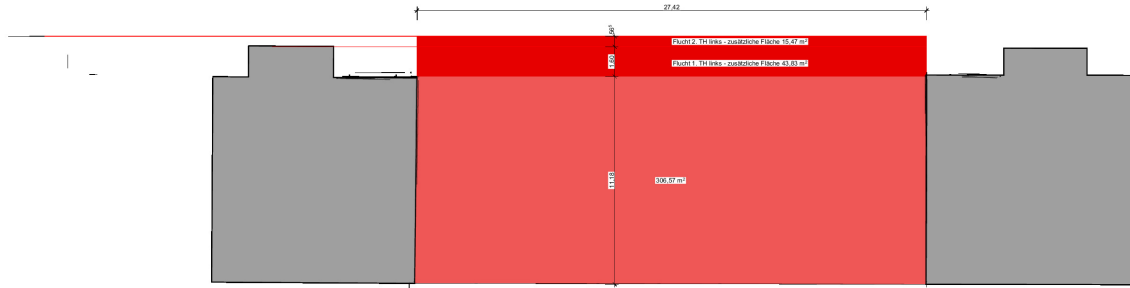


Hof maximal?



Ausnutzung grob

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Referenz Leonhardtstr. 35

# LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

## FERTIGSTELLUNG





# LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

## WOHNUNG 1

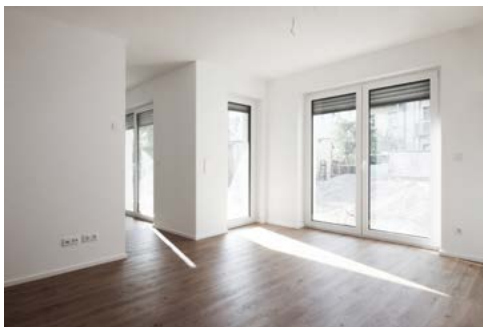
ERDGESCHOSS



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



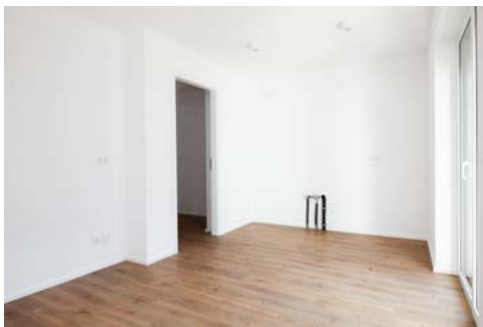
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]

# LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

## WOHNUNG 2

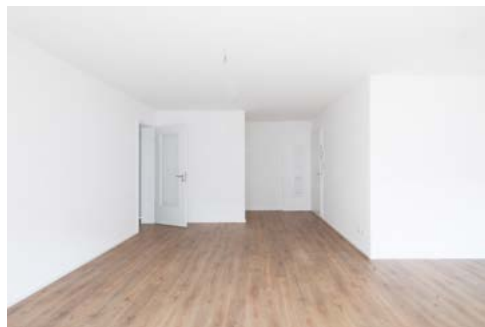
1. OBERGESCHOSS



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



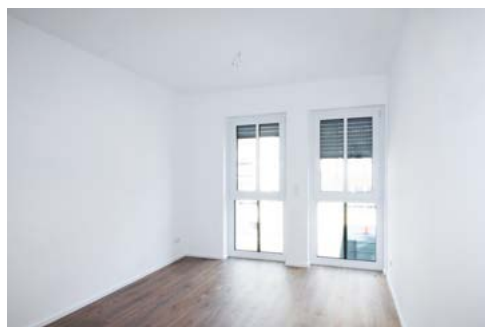
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



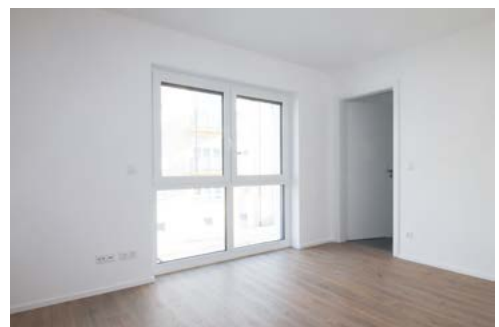
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]

# LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

## WOHNUNG 3

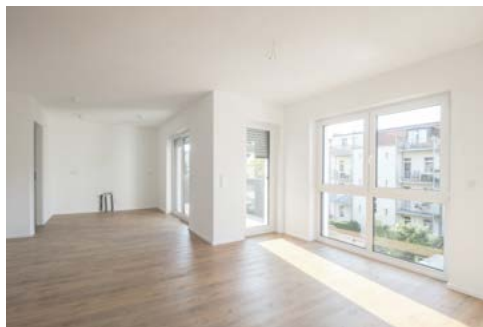
2. OBERGESCHOSS



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]

# LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

## WOHNUNG 4

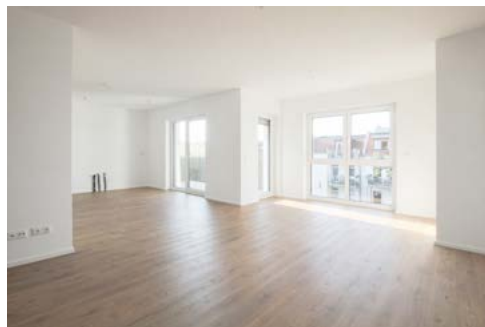
3. OBERGESCHOSS



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



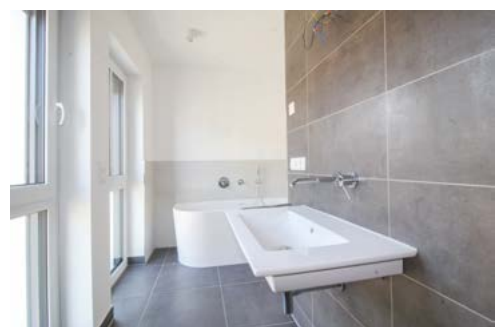
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]

# LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

## WOHNUNG 5

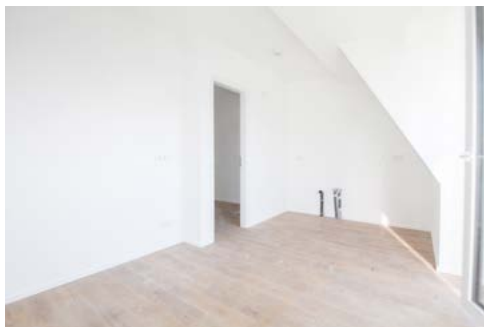
4. OBERGESCHOSS



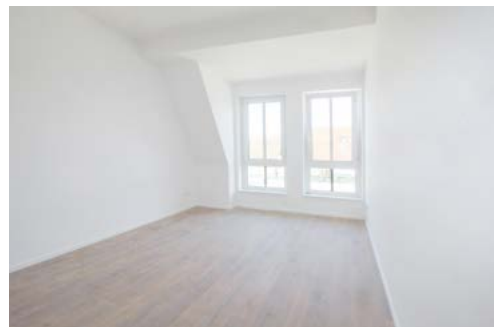
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



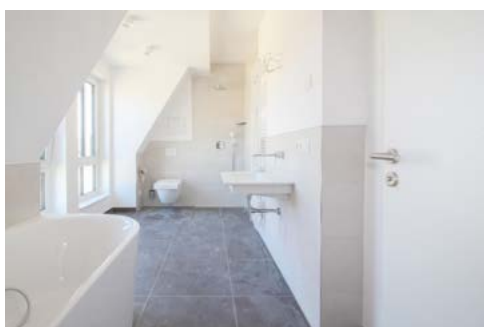
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



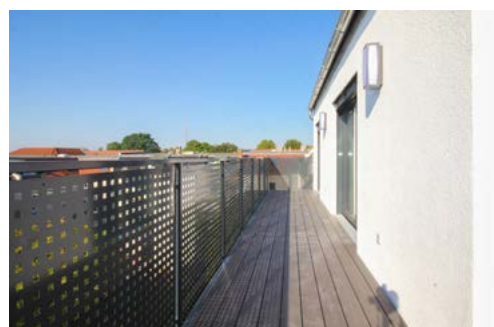
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



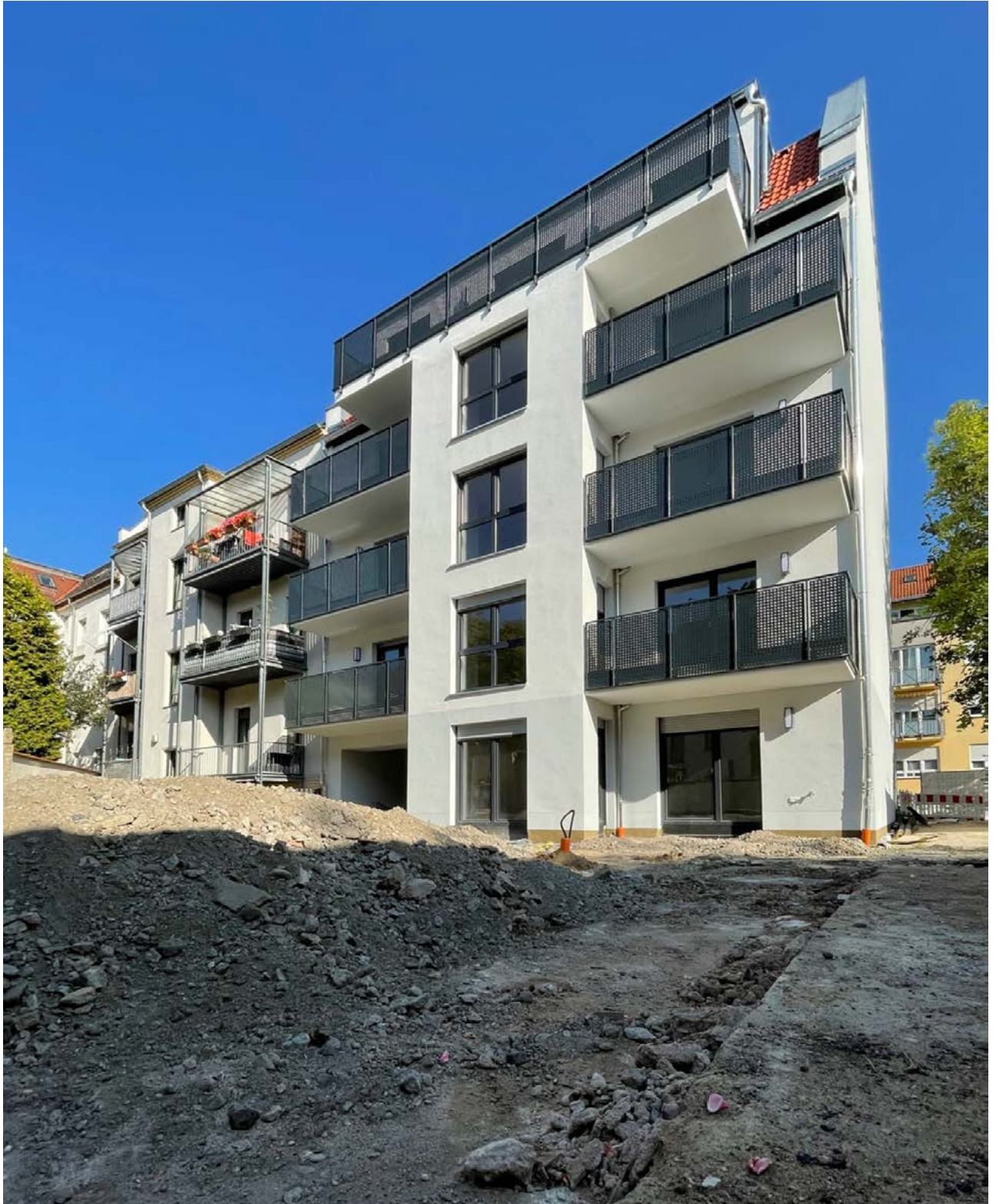
Fertigstellung Wohnraum [09/2023]



Fertigstellung Wohnraum [09/2023]

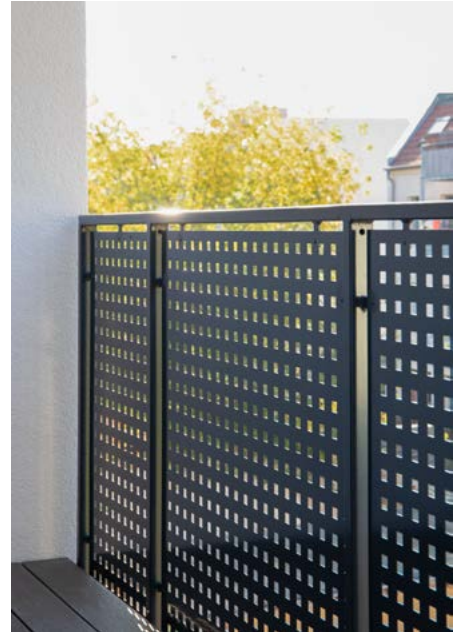
LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

AUSSENBEREICH



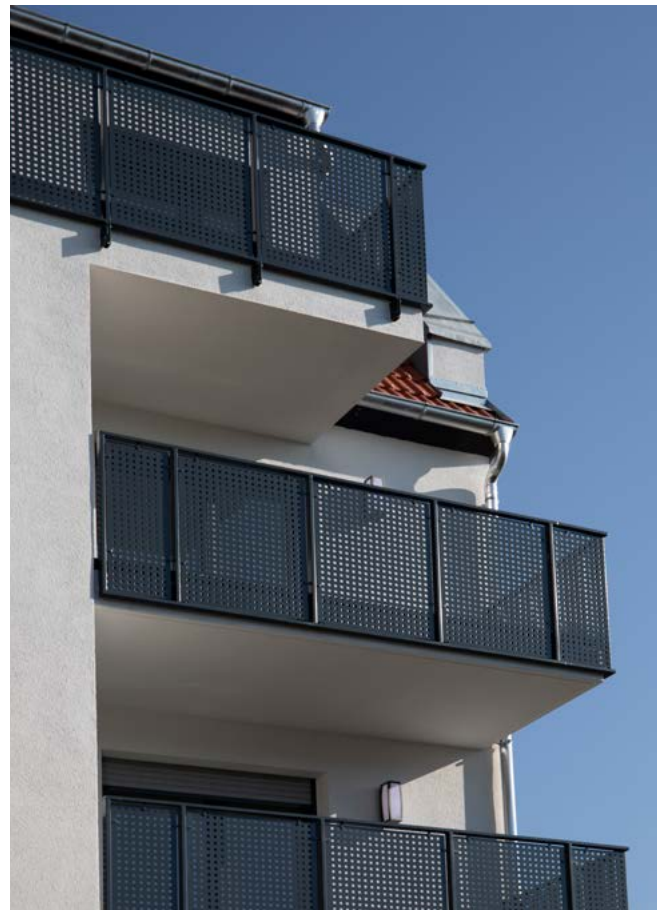
# LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

## AUSSENBEREICH



LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

AUSSENBEREICH





LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

INNENBEREICH



LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

INNENBEREICH



LEONHARDTSTR. 35, LEIPZIG

INNENBEREICH

