



Neubauprojekt
Wohnhaus mit Tiefgarage

Inselstraße 33 / Chopinstraße 20

39 Wohnungen // 39 TG-Stellplätze //
70 - 260 qm // 2 - 6 Zimmer // KfW 55 //
barrierearm // hochwertige Ausstattung //

Ein Projekt der  hölzel wohnbau gmbh

In der vorliegenden Broschüre möchten wir Ihnen unser neues Neubauprojekt vorstellen und hoffen damit Ihr Interesse zu wecken.

Da Vertrauen auf Erfahrung basiert, finden Sie auf den letzten Seiten auch eine Auswahl unserer Referenzen.

Gern beraten und informieren wir Sie auch persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage!



Inhalt

VORWORT	4
DAS OBJEKT	6
DER STANDORT	8
DIE AUSSTATTUNG	12
GRUNDRISSSE	14
LAGEPLAN & TIEFGARAGE	26
REFERENZEN	28
KONTAKT	30



Werte schaffen Werte bewahren

Vorwort

Die Hölzel Wohnbau GmbH hat ihre Wurzeln in der bereits 1993 gegründeten Firma Korrekt Bau, deren Schwerpunkt damals auf der Projektierung und dem Neubau von Einfamilien- und Ärztehäusern lag. Ab 2001 wurde begonnen, auch Sanierungen denkmalgeschützter Mehrfamilienhäuser auszuführen.

Im Verlauf dieser Entwicklung entstand im Jahr 2009 die Hölzel Wohnbau GmbH, die als Kernkompetenz die Sanierung und den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern anbietet. Dem Bedarf folgend wurde 2010 eine eigene Hausverwaltung integriert, um die Werterhaltung und die damit verbundene Wertschöpfung der Objekte sicher zu stellen.

Der Erfahrungsschatz vieler Jahre im Bau- und Immobiliensektor bildet neben der fachlichen Kompetenz die Basis unseres Erfolgs. Die von uns selbst gesetzten hohen Standards an Technik, Ausstattung und Umfang der Bau- und Sanierungsmaßnahmen garantieren werthaltige und rentable Immobilien – und sichern die Zufriedenheit unserer Kunden.

Lange galt der Immobilienmarkt in den neuen Bundesländern als Risikofaktor. Doch die Fehler der Vergangenheit wurden erkannt und beseitigt, so dass heute ein bedarfsgerechtes, der Mietsituation angepasstes Angebot an Immobilien auf gesunder Basis zu finden ist.

Die mit einem Immobilienerwerb erzielbaren Renditen sind damit nicht nur besser kalkulierbar, sondern auch deutlich höher als in den alten Bundesländern, da das Preisniveau hier noch vergleichsweise niedrig ist und Steigerungsmöglichkeiten bietet, die in den Altbundesländern nicht mehr zu erzielen sind.

Durch steuerliche Vorteile lassen sich darüber hinaus bis zu 35% des Kaufpreises als Rückerstattung vom Fiskus realisieren. Förderungen durch SAB (Sächsische Aufbaubank) und KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) können aufgrund des geringeren Finanzierungsbedarfs zu einer weiteren Risikominimierung führen.

Bei allen guten Gründen für einen Immobilienerwerb sollten Sie jedoch Besonnenheit bewahren und sich in Ruhe über Lage, Ausstattung und alle relevanten Daten des Objektes sowie den aktuellen Mietspiegel informieren. Zu leicht können Sie sonst ins Fahrwasser einer Spekulation gelangen.

Wir unterstützen Sie dabei gern und garantieren für Qualität und Werthaltigkeit unserer Immobilien, denn im Gegensatz zu Finanzinvestoren oder den so genannten „Heuschrecken“ des Marktes steht bei uns nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern die langfristige Zufriedenheit jedes einzelnen Kunden im Fokus.



Fertigstellung

2021 - 2022



Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser, Haus A und B, mit insgesamt 39 Wohnungen.

Aufgrund der Architektur fügen sich beide Gebäude optimal in die Nachbarbebauung ein und bilden mit dem vorhandenen alten Baumbestand ein harmonisches Bild.

Die abgerundeten Ecken sind ein Motiv, welches charakteristisch für dieses Viertel und insbesondere bei Eckgebäuden von historischen Häusern und Neubauten häufig zu finden ist.

Beide Gebäude stellen ein Ensemble, welches trotz der unterschiedlichen Details an Dach und Fassade über

die schrägen Grundrisszuschnitte und die gerundeten Ecken wie ein zusammengehöriges Paar wirkt.

Der Neubau wird als KfW- Effizienzhaus 55 errichtet. Eine Auswahl der Ausstattungshighlights finden Sie auf den folgenden Seiten.

Die Wohnungen weisen Größen von ca. 70 - 260 qm auf und sind alle mit einem Balkon und/oder einer Loggia ausgestattet.

Die drei Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über große Dachterrassen mit bis zu 60 qm.

Die Tiefgarage mit 39 Stellplätzen, Aufzügen bis in die Wohnungsetagen und großzügigen Kellerabteilen rundet u.a. den luxuriösen Wohnkomfort ab. Ein Stellplatz kann für 29.700,00€ erworben werden.

Im Erdgeschoss gibt es einen großen, abschließbaren Fahrradraum.



„Mein Leipzig lob ich mir.“

Es ist ein klein Paris und bildet seine Leute.“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Bürgerlich und weltoffen,
facettenreich und individuell,
urban und natürlich
– in Leipzig verschmelzen
Gegensätze.

Diese von Johann Wolfgang von Goethe in seinem Drama »Faust«
geprägten Worte sind zu einem Sinnbild für Leipzig geworden.
Vor über 1.000 Jahren begann die Stadt am Schnittpunkt der wichtigsten
Handelswege zu existieren und blickt somit auf eine lange und historisch
wertvolle Geschichte zurück.

Das heutige Leipzig präsentiert sich als dynamische Wirtschafts- und
Kulturmetropole in Mitteldeutschland. Das Herz der Stadt schlägt in dem
nur etwa 1 Quadratkilometer großen, kompakten Zentrum.
In den nach 1990 sorgfältig restaurierten historischen Messpalästen und
Passagen laden heute Geschäfte, Restaurants und Cafés in großer Zahl
zum Bummeln und Verweilen ein.
Insofern überrascht es nicht, dass die Messe- und Universitätsstadt zu den
drei beliebtesten Städten Europas gehört.

Um sich abseits des Trubels der Großstadt etwas Ruhe zu gönnen,
einen Familienausflug zu planen oder einfach einen Abstecher „ins
Grüne“ zu unternehmen, müssen Sie nicht weit fahren! Zahlreiche Seen,
Parkanlagen und Wälder in und um Leipzig sowie moderne Was-
sersportanlagen laden zum Verweilen, Spazieren und Aktivsport ein.

Der Flughafen Halle/Leipzig, das Autobahnkreuz (A38,A9, A14), der
Citytunnel sowie zahlreiche Bus- und Bahnlinien bieten den Einwohnern
von Leipzig eine hervorragende Infrastruktur.

MIKROSTANDORT

Graphisches Viertel

Nähe zum Zentrum:
ca. 700 m

OPNV:
Bahnverbindung vom
Hauptbahnhof & Bayerischen
Bahnhof, versch. Buslinien, S-Bahn

Schulen & Kitas:
1 Grundschule, 1 Gymnasium,
3 Kindergärten

Direkt an die Innenstadt grenzend, zwischen Hauptbahnhof und Dresdner Straße, befindet sich das Graphische Viertel.

Die großflächige Bebauung setzte im 19. Jahrhundert ein als weltbekannte Verlage, wie „Reclam“ und „Brockhaus“ ihren Sitz, aufgrund steigender Druckaufträge, in dieses Gebiet verlagerten – das Graphische Viertel entstand.

Nach dem viele Gebäude im 2. Weltkrieg zerstört wurden, begann die großflächige Sanierung der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz erst mit der Wiedervereinigung.

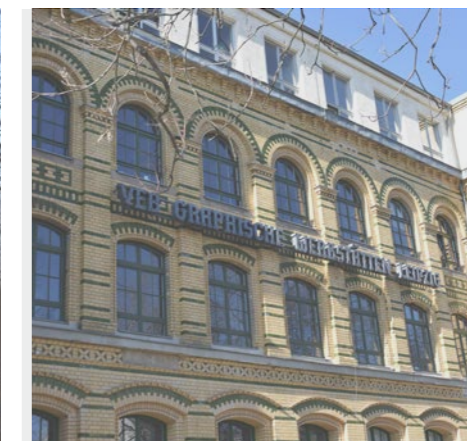
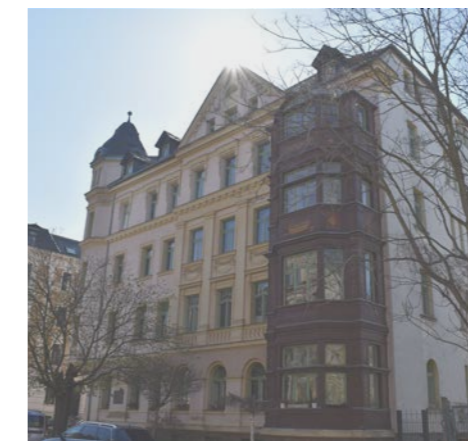
Heute erstrahlt das Graphische Viertel in neuem Glanz. Denkmalgeschützte Villen und Mehrfamilienhäuser, restaurierte Verlagshäuser sowie moderne Neubauten bilden den Charme des Viertels und spiegeln die ehemaligen goldenen Zeiten wider.

Aber nicht nur die Architektur, sondern auch die zentrale Lage und die Vorteile eines Wohnquartiers sind ausschlaggebend dafür, dass dieses Gebiet zu einer der am stärksten nachgefragtesten Wohnlagen von Leipzig gehört und somit zu den Top Adressen der Stadt zählt. Das Viertel zeichnet sich unter anderem auch durch die vielen ruhigen Anliegerstraßen und den alten Baumbestand aus.

Eine gute Erreichbarkeit aller öffentlichen Verkehrsmittel ist auch durch die fußläufige Entfernung zur Innenstadt gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Büros sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Abseits des Trubels der Großstadt bieten Parks und Museen Raum für Entspannung.

Das angebotene Objekt befindet sich in der Inselstraße, Ecke Chopinstraße. Bekannte Gebäude, wie das Reclam-Karree (Kreuzstraße/Inselstraße) und das Robert-Schumann-Haus (Inselstraße 18), Wohnort von Robert und Clara Schumann, befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.



Kurzportrait

Graphisches Viertel

Umkreis Neubauprojekt: 600m



Wir freuen uns,
Ihre Vorstellungen
von einem
individuellen und
kreativen Zuhause,
gemeinsam
umzusetzen.



Fenster und Türen

Sämtliche Außenfenster- und Türen werden als Holzrahmenkonstruktion mit 3-fach Isolierglas Wärmeschutzverglasung eingebaut. Die Fenster werden lt. dem Wohnungsplan mit elektrisch schaltbaren Rollläden ausgestattet, insofern es sich bei den Fenstern nicht um Sonderelemente handelt. Die Fenster im EG erhalten eine Aufschubsicherung. Die Hauseingangstür (im System der Fenster hergestellt) erhält entweder eine massive Türfüllung aus

Sanitär

Stahl oder Holz oder wird mit einer VSG-Verglasung transparent gestaltet. Eine Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl (Fabrikat Hoppe „Amsterdam“ oder gleichwertig) wird im passenden Design zu den Innendrückergarnituren und Fensterroliven montiert. In dem gesamten Objekt wird eine Zentralschließanlage eingebaut.

Elektronik

Die Ausstattungsgegenstände sind vollumfänglich deutsche Markenfabrikate (Duravit, Grohe etc.). Es werden ausschließlich Edelstahl, Kunststoffleitungen oder Mehrschichtverbundrohre eingebaut. Alle Sanitärobjekte außer den Armaturen werden in Farbe weiß eingebaut. Die Außenanlage, die Terrassen und die hofseitigen Balkone erhalten einen frostsicheren Kaltwasseranschluss.

Elektronik

Es wird das Schalterprogramm des deutschen Markenherstellers „Jung“ eingebaut. Es werden alle Wohnungen mit einer Heimnetzverkabelung ausgeführt. Die Wohnungen werden mit einer Video-Sprechanlage ausgestattet.

Die Lieferung von Kinderschutzabdeckungen für alle vom Auftraggeber gewünschten Steckdosen im Haus erfolgt kostenlos auf Anforderung.

Bodenbeläge

Alle Wohnräume und die Küchen erhalten ein Zweischichtparkett (49 cm / 6 cm / 1,3 cm Dicke) in Schiffsboden-Verlegeart eingebaut (Eiche mit ca. 6mm Nuttschicht). In Bad, Abstellräumen und WC werden Feinsteinzeug- oder Fliesenbelag eingebaut. Die Terrassen werden mit Betonwerksteinbelag 30 x 30 x 5 cm im Splitt nivelliert und verlegt (Farbe grau). Die Balkone erhalten einen Holzbelag.

Malerarbeiten

Die Innenwände aller Wohnräume werden mit einem deckenden Anstrich (Raumweise einfarbig- weiß) mit Acrylfarbe beschichtet. Nachdem die Wände mit Gipsputz verputzt wurden ist eine Spachtelung der Wände nicht nötig und auch nicht Vertragsbestandteil. Alle Deckenflächen bestehen aus Sichtbeton bzw. Gipskarton. Stöße werden sauber verspachtelt und geschliffen und darauffolgend wie die Wandflächen gestrichen.

Heizungsinstallation

Die Warmwasser- Heizungsanlage wird mit Fernwärme betrieben. Die Hölzel Wohnbau GmbH schließt für die Eigentümer einen Vertrag über die Miete der Fernwärmestation und zur Versorgung mit Wärme mit den Stadtwerken Leipzig ab. Nach Wärmebedarfsberechnung wird die Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung im Vertragsumfang ausgeführt. Bäder erhalten nach Möglichkeit einen Handtuch-Badheizkörper. Das gesamte Leitungsnetz wird an den

vom Hersteller geforderten Passagen mit den entsprechenden Schallschutz- und/oder Wärmeschutzisierungen versehen. Unter der Fußbodenheizung wird eine Dämmung in Stärke und Güte nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung eingebaut. Die Zähleinrichtung Heizung, Kalt-Warmwasser wird über Funkmess-einrichtung betrieben. Der Bauträger schließt hierzu einen Vertrag mit einem Abrechnungsdienst im Namen und Auftrag der Eigentümer ab.



Grundriss

Haus A - Erdgeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
A 0.1	84,71 m ²	2 oder 3
A 0.2	74,69 m ²	2
A 0.3	114,94 m ²	3

Grundriss

Haus B - Erdgeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
B 0.1	143,65 m ²	5
B 0.2	87,79 m ²	3
B 0.3	93,91 m ²	3
B 0.4	141,09 m ²	5 oder 6





Grundriss

Haus A - 1. Obergeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
A 1.1	84,71 m ²	2 oder 3
A 1.2	74,69 m ²	2
A 1.3	114,94 m ²	3

Grundriss

Haus B - 1. Obergeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
B 1.1	143,65 m ²	5
B 1.2	87,79 m ²	3
B 1.3	73,70 m ²	2
B 1.5	95,38 m ²	3





Grundriss

Haus A - 2. Obergeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
A 2.1	84,71 m ²	2 oder 3
A 2.2	74,69 m ²	2
A 2.3	114,94 m ²	3

Grundriss

Haus B - 2. Obergeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
B 2.1	143,65 m ²	5
B 2.2	87,79 m ²	3
B 2.3	73,70 m ²	2 oder 3
B 2.4	134,49 m ²	5
B 2.5	95,38 m ²	3





Grundriss

Haus A - 3. Obergeschoss

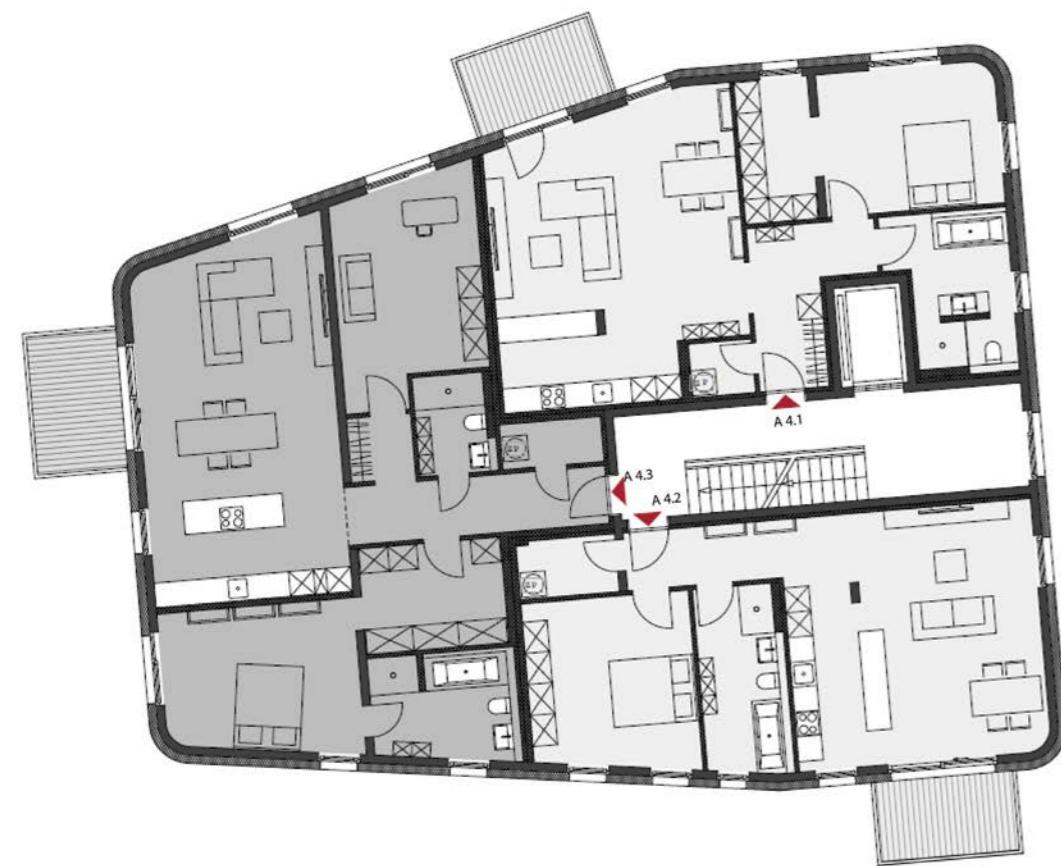
Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
A 3.1	150,65 m ²	5
A 3.2	124,25 m ²	4

Grundriss

Haus B - 3. Obergeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
B 3.1	143,65 m ²	5
B 3.2	87,79 m ²	3
B 3.3	73,70 m ²	2 oder 3
B 3.4	134,49 m ²	5
B 3.5	95,38 m ²	3





Grundriss

Haus A - 4. Obergeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
A 4.1	84,71 m ²	2 oder 3
A 4.2	74,69 m ²	2
A 4.3	114,94 m ²	3

Grundriss

Haus B - 4. Obergeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
B 4.1	143,65 m ²	5
B 4.2	87,79 m ²	3
B 4.3	73,70 m ²	2 oder 3
B 4.4	134,49 m ²	5
B 4.5	95,38 m ²	3





Grundriss

Haus A - Dachgeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
A 5.1	171,08 m ²	4

Grundriss

Haus B - Dachgeschoss

Wohnungsnr.	Quadratmeter	Zimmer
B 5.1	236,95 m ²	6
B 5.2	210,90 m ²	6





Lageplan & Tiefgarage

Der Plan für die Tiefgarage wird nachgereicht, da diese auf 39 Stellplätze erweitert werden soll.

Die Planung liegt voraussichtlich bis zum 16.06.2020 vor.

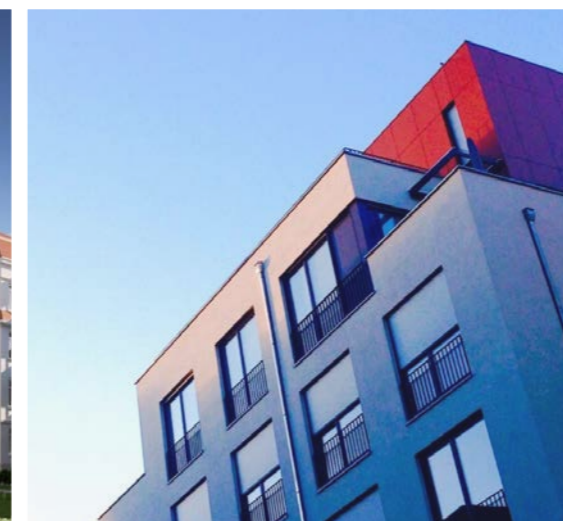


Referenzen

Werte schaffen - Werte bewahren



hölzel wohnbau gmbh

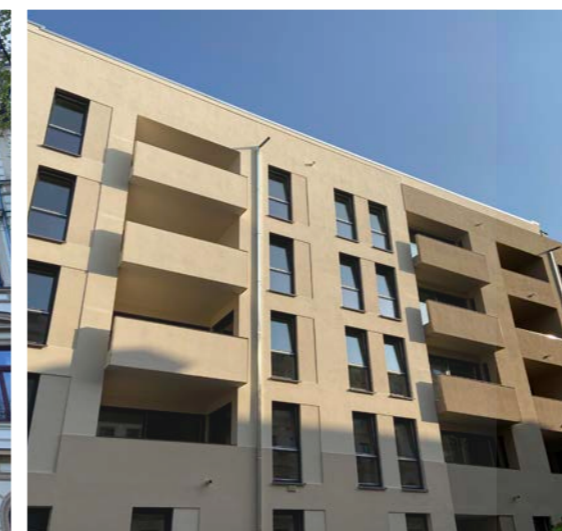


Referenzen

Werte schaffen - Werte bewahren



hölzel wohnbau gmbh





Ansprechpartner

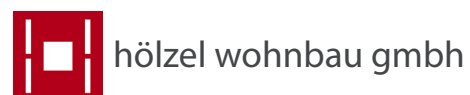
Kai Giselbrecht + 49 (0) 163 - 3401 857
kai.giselbrecht@hoelzel-wohnbau.de

Christina Lehmann + 49 (0) 163 - 8452 361
christina.lehmann@hoelzel-wohnbau.de

Karl-Liebknecht-Straße 127
04275 Leipzig
www.hoelzel-wohnbau.de

Architekt rossmanit + partner architekten
Karl-Liebknecht-Straße 127
04275 Leipzig

Visualisierung mh visualisierung
Breslauer Straße 15
04299 Leipzig



Alle Angaben dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Werte, z. B. die Berechnung der Wohnungsgrößen, sind den Baueingabeplänen entnommen. Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktionen, auf Grund von Aussagen der Behörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme, die die Qualität der beschriebenen Bauleistung nicht mindern, bleiben vorbehalten. Alle in der Broschüre enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- oder Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Angegebene Straßennamen können noch von Seiten der Behörden geändert werden. Prospektherausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von nicht autorisierten wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsene Zielvorstellungen des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Stand 05/2020