



**Großzügiges Grundstück  
mit Wohnbebauung  
und gewerblicher Nutzung  
sowie weiterem  
Entwicklungspotenzial**



## Informationen zum Standort

Das Grundstück liegt im Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg im Ortsteil Gundorf, welcher nordöstlich des Zentrums von Leipzig am Stadtrand gelegen ist.

Städtebaulich prägend für Gundorf ist das Schloss Gundorf mit angrenzendem Schlosspark, welches fußläufig vom Grundstück Leipziger Str. 216 entfernt liegt. Im Zentrum des Ortsteils, in welchem auch das Grundstück liegt, findet sich in Teilen noch die ursprüngliche dörfliche Siedlungsstruktur, umgeben von überwiegenden Einfamilienhausgrundstücken. Im nördlichen Bereich von Gundorf laden ausgedehnte Waldgebiete, als Verlängerung des Leipziger Auewaldes, zum Verweilen, Erholen und Wandern ein. In südlicher Richtung erreicht man in kurzer Fahrzeit das Einkaufszentrum „Löwenzentrum Rückmarsdorf“. Ebenfalls günstig erreichbar sind die überregionalen Verkehrsachsen BAB 9 und BAB 14. Eine fußläufig zum Grundstück gelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 7 ermöglicht das Erreichen des Leipziger Stadtzentrums mittels ÖPNV.

Der Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg ist aufgrund seiner grünen Umgebung, seinem ländlichen Charme und seiner dennoch hervorragenden Anbindung sowie Infrastrukturausstattung seit jeher ein beliebter Wohnstandort. Davon zeugen, neben attraktiven gründerzeitlichen Bestandsbauten, u.a. auch zahlreiche, seit 1990 neu errichtete, Geschosswohnungsbauten sowie individuelle Einfamilienhausbauten. Im Zuge des anhaltenden Bevölkerungswachstums wird sich der weitere Siedlungsausbau fortsetzen. Insbesondere für junge Familien und ältere Menschen dürfte Böhlitz-Ehrenberg auch künftig als Wohnstandort in die engere Wahl kommen.

## Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das Grundstück wird im Norden durch den Gundorfer Kirchweg und im Süden durch die Leipziger Straße begrenzt. Das östlich angrenzende Nachbargrundstück verfügt über Wohnbebauung, das westlich angrenzende Grundstück beherbergt einen Autohandel mit kleinem Werkstattgebäude. Die Bebauungsstruktur des Grundstücks ähnelt früher üblichen Hofanlagen mit als Grenzbebauung ausgeführten Gebäuden und zentralem, großzügigem Innenhof.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei, jeweils die komplette Etage umfassenden, vermieteten Wohneinheiten. Das Gebäude wurde um ca. 1910 errichtet und im Jahr 1994 saniert und modernisiert, wobei in den einzelnen Wohnungen in den Jahren 2020 bis 2023 noch bauliche Renovierungsmaßnahmen zur Anpassung an die Wohnraumnachfrage erfolgt sind. Die zentrale Erdgasheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung wurde im Jahr 2023 modernisiert. Die Wohnungen befinden sich insgesamt in einem guten Zustand, aktuell sind zwei der drei Wohnungen vermietet.

Im weiteren Verlauf befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten in Maisonette-Bauweise. Die Instandsetzung dieses Gebäudes mit anschließendem Erstbezug der Wohneinheiten datiert auf das Jahr 2010. Dementsprechend verfügen beide Wohneinheiten über zeitgerechte Badausstattungen sowie ebenfalls Laminatböden. Derzeit erfolgt ein Anschluss des Doppelhauses an die Heizungsanlage im Vorderhaus. Eine Wohnung ist vermietet, eine Wohneinheit steht leer.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein ehemaliges Sägewerk, welches derzeit als Lagerfläche über einen befristeten Mietvertrag gewerblich vermietet ist. Vier Garagen und eine kleine gewerblich genutzte Büro- und Lagerfläche sind im östlichen Grundstücksbereich zu finden. Der Innenhof ist weitgehend gepflastert und wurde im Jahr 2022 teilweise neugestaltet. Ein Teil des Innenhofes wird für PKW-Stellplätze sowie als Gemeinschaftsfläche der Mieter und Besucher genutzt.

### **Wirtschaftliche Einschätzung**

Die derzeitige Vermietungssituation ist wirtschaftlich tragfähig. Die Wohnraummietverträge wurden erst in den letzten Jahren mit den derzeitigen Mietern geschlossen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Mieter für die nächste Zeit für sich eine Bleibeperspektive haben dürften. Die Wohnungsgrundrisse im Vorderhaus sind für Familien geeignet, die Wohnungen sind zeitgemäß ausgestattet, sodass eine Neuvermietung im Fall einer Kündigung im vorhandenen Zustand möglich sein dürfte. Hinsichtlich der Mietpreise dürften auf der Grundlage der ortsüblichen Mietentgelte Möglichkeiten für weitere Mieterhöhungen bestehen, sowohl im Bestand wie auch im Rahmen einer Neuvermietung. Die zwei derzeit leerstehenden Wohneinheiten können nach Abschluss der Renovierungs- und Umbaumaßnahmen neu vermietet werden.

Die Vermietung des ehemaligen Sägewerkes als Lagerfläche erfolgte primär unter dem Gesichtspunkt des Gebäudeerhalts als Zwischenvermietung bis zu einer endgültigen Projektentwicklung. Der bestehende Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von ca. 2 Jahren. Sollte keine Kündigung erfolgen, besteht automatisch eine Umwandlung in einen unbefristeten Gewerberaummietvertrag. Somit stehen für diese Gebäude verschiedene wirtschaftliche Handlungsoptionen zur Verfügung.

Die Mietverträge über Garagen sind für die wirtschaftliche Situation weniger bedeutend, eine zügige Anschlussvermietung bei Kündigungen kann hier ebenfalls angenommen werden. Da für die Garagen separate Mietverträge abgeschlossen wurden, wäre für den Fall einer anderweitigen Verwertung auch eine Kündigung des Vermieters möglich.

Besonders interessant am Grundstück ist die Tatsache, dass die derzeitige bauliche Struktur und Nutzung des Grundstücks weiteres Entwicklungs- und damit Wertschöpfungspotenzial bieten. Insbesondere das ehemalige Sägewerk sowie die östlich gelegenen Garagen und Gewerbeflächen könnten ggf. abgerissen und die Grundstücksflächen anschließend neu mit Wohngebäuden bebaut werden. Das vorhandene Wohngebäude sowie das Doppelhaus könnten sich dabei gemeinsam mit dem großen Innenhof zu einem attraktiven Gesamtensemble weiterentwickeln lassen. Aber auch eine, zumindest teilweise, weitere gewerbliche Nutzung ist denkbar. Hierbei könnte beispielsweise eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten hergestellt werden.

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt gemäß § 34 BauGB und richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Da sich in der Nachbarschaft des Grundstücks sowohl Wohngebäude, vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus, als auch gewerblich genutzte Flächen befinden, bleiben für die Bebauung und städtebauliche Entwicklung prinzipiell verschiedene Optionen. Eine konkrete Bauvoranfrage wurde bisher nicht gestellt und liegt in der Verantwortung des Erwerbers.

### Erschließungssituation

Das Grundstück liegt mit seiner Nordseite am Gundorfer Kirchweg an. Der Gundorfer Kirchweg ist eine kleine Erschließungsstraße für die dort ansässigen Anwohner und insgesamt sehr wenig frequentiert. Derzeit existiert eine, momentan nicht genutzte, Zufahrt zum Grundstück aus dieser Anliegerstraße. Im Süden grenzt das Grundstück an die Leipziger Straße, welches zugleich die postalische Anschrift darstellt. Die Leipziger Straße ist eine voll ausgebaute Hauptstraße mit nebenliegender, separater Gleisstrasse für die Straßenbahnlinie 7 sowie einem Fußweg unmittelbar vor dem Grundstück. Seitens der Leipziger Straße besteht die Hauptzufahrt zum Grundstück über eine große Toranlage.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen sowohl in der Leipziger Straße als auch separat im Gundorfer Kirchweg an. Die bestehenden Wohngebäude sind an die öffentliche Erschließung, Wasser, Abwasser, Erdgas und Strom, angebunden. Im ehemaligen Sägewerk bestehen derzeit noch ein Stromanschluss sowie ein Erdgasanschluss. Der Trinkwasseranschluss wurde stillgelegt, könnte jedoch wieder reaktiviert werden.

### Grundstücksdaten im Überblick

Anschrift	Leipziger Straße 216, 04178 Leipzig
Gemarkung	Gundorf
Fl.St.Nr.	26
Größe Grundstück	ca. 1.420 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus	ca. 260 m <sup>2</sup> Wfl. (88 m <sup>2</sup> + 90 m <sup>2</sup> + 82 m <sup>2</sup> )
Doppelhaus	ca. 128 m <sup>2</sup> Wfl. (70 m <sup>2</sup> + 58 m <sup>2</sup> )
ehemaliges Sägewerk	ca. 420 m <sup>2</sup> Fläche (Hauptfläche und Garagen im Gebäude)
sonstige Flächen	ca. 170 m <sup>2</sup> Fläche (Büro, Lager und Garagen)
Baujahr	ca. 1910
Denkmalschutz	nein
Jahresnettokaltmiete	ca. 36.000,- EUR (IST) bzw. ca. 48.000,- EUR (SOLL)

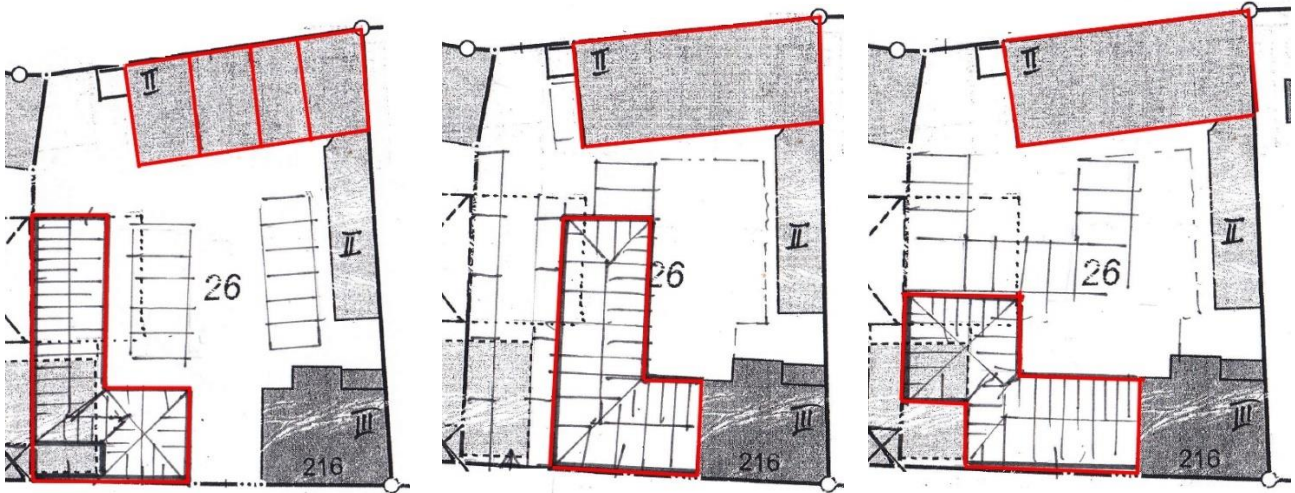
### Angaben zum Kaufpreis

Kaufpreisvorstellung	925.000,- EUR
Maklercourtage	3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt. = 3,57 % inkl. USt.

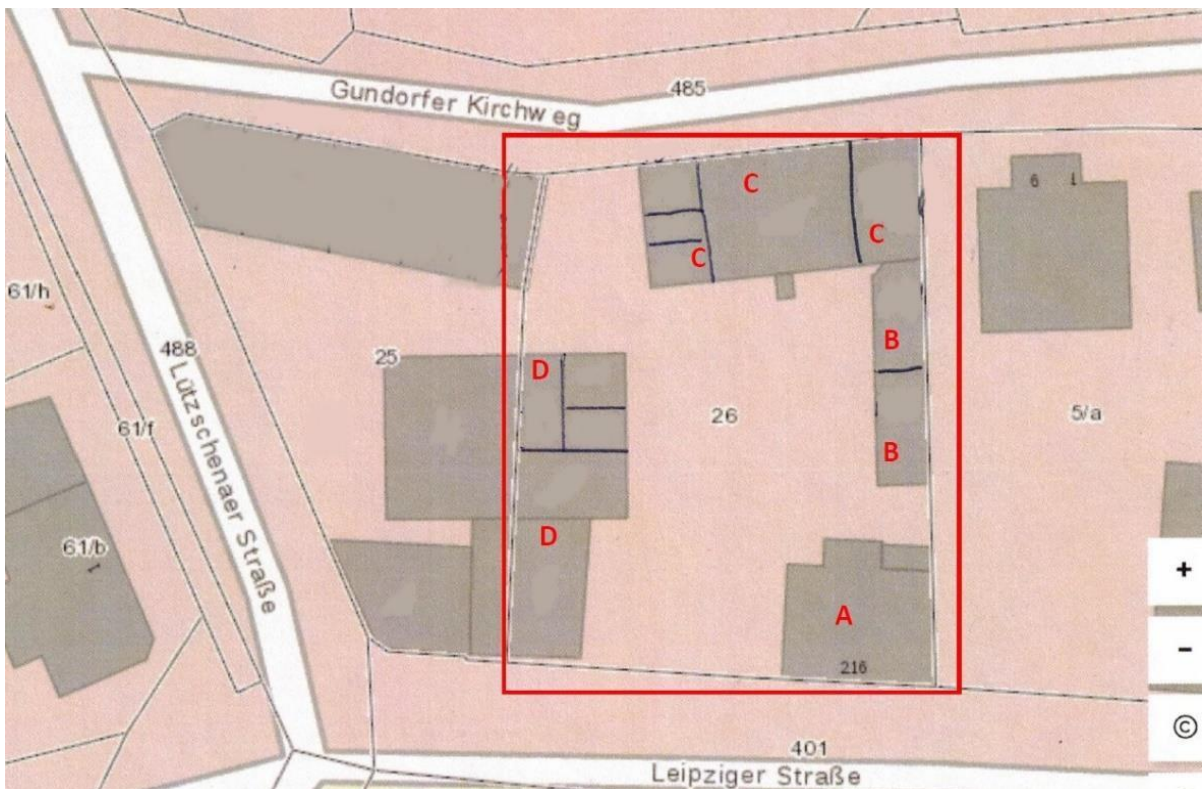
### Kontakt

Ansprechpartner	Matthias Henschel	Telefon	(0341) 271 99 78 0
Anschrift	Kapellenstraße 3	Fax	(0341) 271 99 78 9
	04315 Leipzig	Mobil	(0179) 234 42 24
E-Mail-Adresse	m.henschel@afw-immobilien.de		
Homepage	www.afw-immobilien.de		

**Beispielskizzen für Bebauungsoptionen**



**Lageplan der Bestandsgebäude**



- A: Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten
- B: Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten
- C: ehemaliges Sägewerk mit Garagen
- D: Büro- und Lagerräume, Garagen

**Ansichten**



**Mehrfamilienwohnhaus**



**Doppelhaus**



**Garagen**



**Sägewerk**



**Büro- und Lagerfläche**



**Hofgestaltung**

**Ansichten**



**Badausstattung Wohnung 2**



**Flur Wohnung 2**



**Küche Wohnung 2**



**Zimmer Wohnung 2**



**Badausstattung Wohnung 3**



**Flur Wohnung 3**



**Küche Wohnung 2**



**Zimmer Wohnung 2**



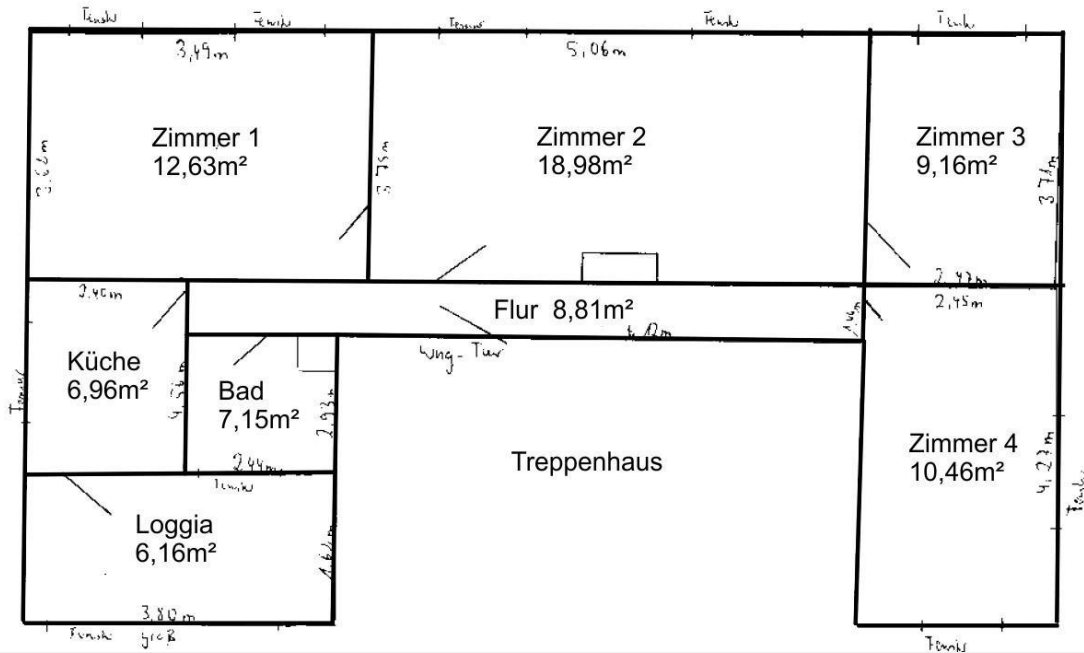
**Bad Wohnung 5**



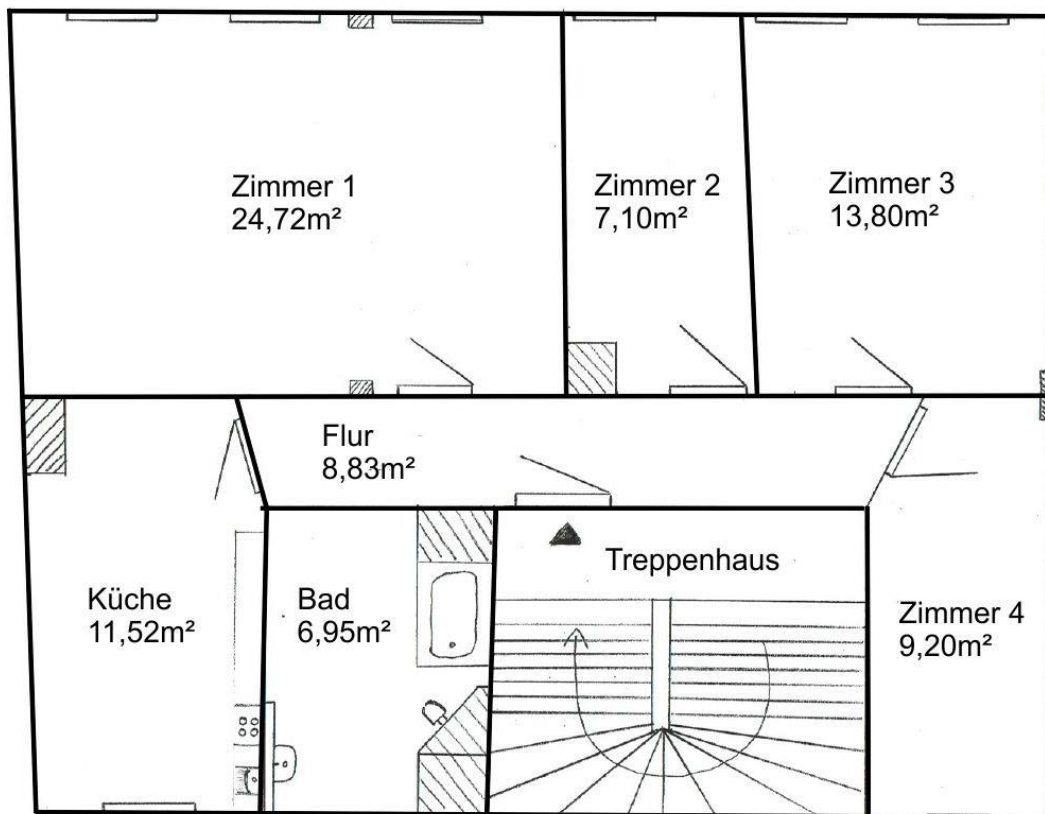
**Zimmer Wohnung 5**



## Grundrisse Mehrfamilienwohnhaus (schematisch)



**Erdgeschoss / 1. Obergeschoss**



**2. Obergeschoss**

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die Angaben in diesem Exposé wurden durch uns nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Informationen erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum sowie zwischenzeitlicher Verkauf oder Vermietung bleiben vorbehalten.
2. Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass unsere Tätigkeit in Anspruch genommen wird. Die Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsangaben sowie die Auswertung und Nutzung von uns gegebener Nachweise genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen dieses Objekt-Exposés.
3. Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.
4. Die Angebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Dieser verpflichtet sich, unsere sämtlichen Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen und gelangt der Dritte dadurch zu einem Geschäftsabschluss oder sonstigem wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns eine ortsübliche oder die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits eines Schadensnachweises bedarf. Weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
5. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner (Eigentümer bzw. Interessent) darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.
6. Der Anspruch auf Zahlung einer Maklercourtage wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäfts ein anderes zustande kommt, falls der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht. Der Provisionsanspruch ist darüber hinaus ebenso beim Kauf durch eine andere Rechtsform des Auftraggebers als auch durch eine Person, die zum Auftraggeber in dauerhafter und enger Verbindung steht, gegeben.
7. Die Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss eines rechtswirksamen Vertragsabschlusses bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, welches im Zusammenhang mit dem in diesem Exposé unterbreiteten Angebot steht. Die Provision beträgt 3% vom notariellen Kaufpreis zzgl. der geltenden gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 19%, insgesamt somit 3,57%).
8. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.
9. Erfüllungsort/Gerichtsstand ist Leipzig, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.

Leipzig, 2023