



Südgärten

ALTENBURG



**OBJEKT**  
Seite 3



**GRUNDRISSE**  
Seite 18



**LAGE**  
Seite 9



**INVESTMENT**  
Seite 20



**WOHNUNGEN**  
Seite 15



**KONTAKT**  
Seite 21





# Südärten

ALTENBURG

OBJEKT

## SÜDGÄRTEN ALTENBURG

Mit den Südärten in Altenburg entsteht ein hochwertiges Wohnensemble auf einem großzügigen Gartengrundstück in innerstädtischer und begehrter Wohnlage.

Im Rahmen einer aufwendigen, denkmalrechtlich geschützten Sanierung wird der historische Charakter des 1939 errichteten Kulturdenkmals wiederhergestellt und den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst.

Auf Basis der gut erhaltenen Bausubstanz entstehen 63 moderne 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 32 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup> und hochwertiger Ausstattung.



10

HÄUSER

Denkmalschutz-  
Wohnensembel auf  
Gartengrundstück

63

WOHNUNGEN

Aufwendig saniert  
mit hochwertiger  
Ausstattung

3.975 €/m<sup>2</sup>

KAUFPREISE

Kaufpreise  
mit hohem  
AfA-Anteil

32-104 m<sup>2</sup>

WOHNRAUM

Moderne Wohnungen  
für Singles, Paare  
und Familien

1,5-4

ZIMMER

Durchdacht  
gestaltete  
Grundrisse

17.939 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Neu gestaltete  
und begrünte  
Gartenbereiche



67

STELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze  
direkt auf dem  
Grundstück

§ 2

THÜRDSCHG

Kulturdenkmal gemäß  
§ 2 des Thüringer  
Denkmalschutzgesetz

2024

FERTIGSTELLUNG

Garantierte  
Fertigstellung  
bis 12/2024

ALTENBURG

- › attraktives historisches Wohnumfeld
- › optimale Verkehrsanbindungen
- › zentrale Lage in Mitteldeutschland
- › anerkannte Bildungseinrichtungen
- › breit gefächertes Kulturangebot
- › Erholungsgebiet Altenburger Land
- › 45 km südlich von Leipzigs Stadtzentrum



  
Südgärten  
ALTENBURG



› DENKMALSCHUTZ-WOHNENSEMBLE

› 4 BAUABSCHNITTE

› GROSSZÜGIGES GARTENGRUNDSTÜCK

› ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

› KULTURDENKMAL NACH § 2 THÜRDSCHG

› GRÜNE UND RUHIGE LAGE IN STADTNÄHE

› DENKMALSCHUTZGERECHTE SANIERUNG AB 2022

› OPTIMALE GRÜNDRISSSE

› HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

› 1,5- UND 2-ZIMMER-WOHNUMGEN INKL. EINBAUKÜCHE

› KFW-EFFIZIENZHÄUSER MIT NIEDRIGENERGIE



OBJEKT

## DENKMALSCHUTZGERECHTE UND BEHUTSAME SANIERUNG

Die Sanierung der Gebäude erfolgt nach eingehender Bauaufnahme, Planung und baubegleitender Überwachung durch namhafte, auf Altbausanierung spezialisierte und erfahrene Architekten, Statiker, Holzschutzfachingenieure sowie Fachberater von Herstellerfirmen.

Neue Elemente werden behutsam der historischen Bausubstanz angepasst und berücksichtigen die Vorgaben der örtlichen und der übergeordneten Denkmalbehörde.

OBJEKT

## MODERNISIERUNG MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Die Sanierungsmaßnahmen umfassen unter anderem die Holz- und Mauerwerksanierung inklusive neuer Dächer, den Einbau moderner Badezimmer, die Erneuerung der Fußböden und aller wesentlichen Verschleißteile, die Ausstattung aller Wohnungen mit neuen Balkonen und zweifachverglasten Fenstern sowie die Gestaltung und Begrünung der Gartenflächen mit einem zentralen Spielplatz im Innenhof.







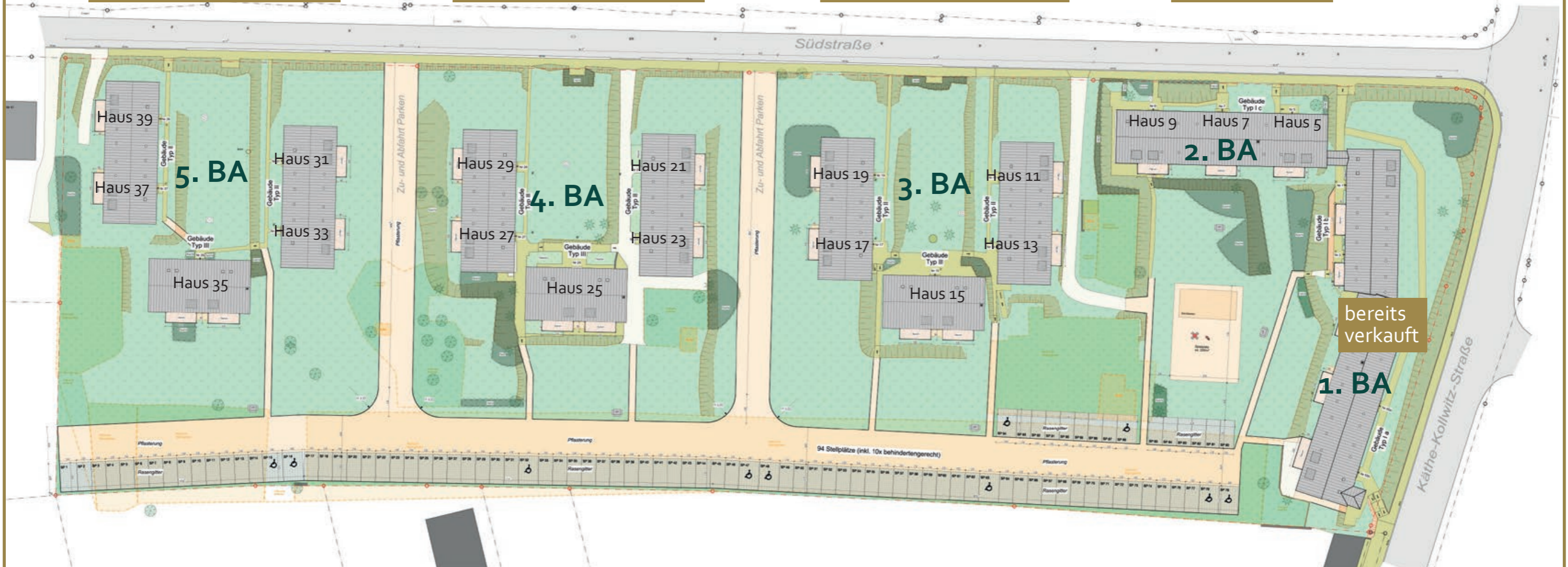
LAGE  
LAGEPLAN

Südstraße 31, 33, 35, 37, 39  
WE 75 bis 90

Südstraße 21, 23, 25, 27, 29  
WE 59 bis 74

Südstraße 11, 13, 15, 17, 19  
WE 43 bis 58

Südstraße 5, 7, 9  
WE 28 bis 42



LAGE

## RESIDENZSTADT ALTENBURG

Altenburg ist eine mittelständisch strukturierte Stadt mit hoher Wohn- und Lebenskultur und den Schwerpunkten Geschichte, Architektur und Wohnen.

Die kulturhistorisch bekannte, ehemalige Residenzstadt mit 33.000 Einwohnern befindet sich inmitten der Metropolregion Mitteldeutschland und hat eine über 1.000 Jahre alte Geschichte.

Die historische Altstadt ist vor allem durch zahlreiche Gebäude aus dem 18. Jahrhundert geprägt.





LAGE

## HOHE LEBENSQUALITÄT IN IDYLLISCHER UMGEBUNG

In den vergangenen 25 Jahren wurden in Altenburg im Rahmen eines Programms zur Städtebauförderung mehr als 100 Millionen Euro in die Sanierung der historischen Bau- substanz und den Ausbau von Straßen und Plätzen investiert. Architektonische Klein- ode und Gebäude wurden erhalten und modernisiert, sodass heute ein gut restauriertes und äußerst idyllisches Stadtbild gegeben ist.

Durch kurze Wege kann das breitgefächerte kulturelle und sportliche Angebot genutzt werden. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten begünstigen gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität der Altenburger.

Viel Erholung versprechen die grünen Park- und Gartenanlagen wie der Botanische Erlebnispark und der Inselzoo. Auch im Altenburger Umland lädt die idyllische hügelreiche Landschaft zur Erholung in der Natur ein.

LAGE

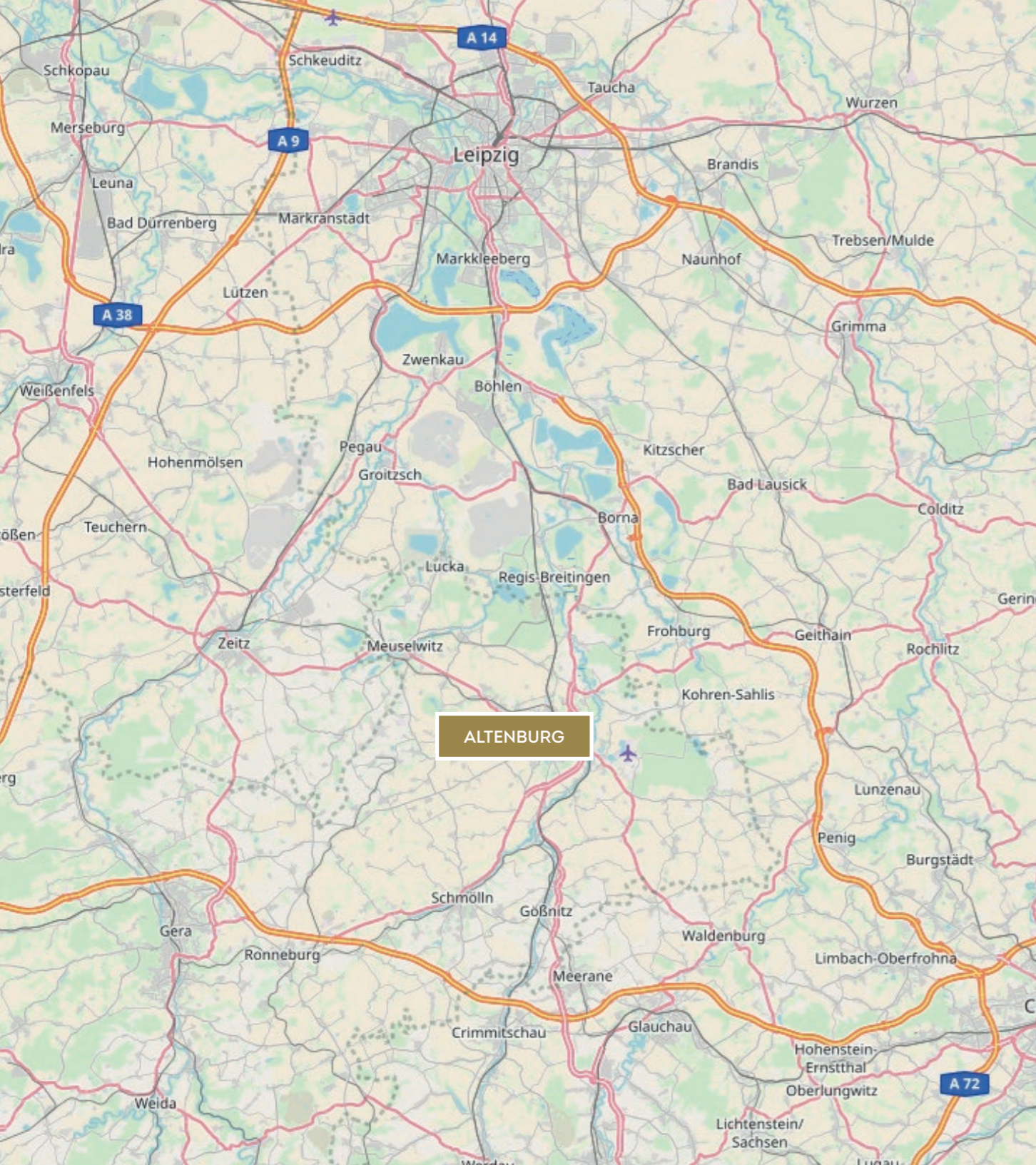
## ATTRAKTIVER WOHNORT MIT OPTIMALER INFRASTRUKTUR

Altenburg legt den Fokus besonders auf die Förderung und den Ausbau von erneuerbaren Energien und ist damit bezüglich der alternativen Energieerzeugung eine der führenden Städte in Mitteldeutschland. Die Attraktivität der Stadt zeichnet sich neben renommierten Bildungseinrichtungen auch durch eine leistungsfähige Landwirtschaft mit stabilen Erträgen aus.

Innovative Branchen im Altenburger Land:

- › Erneuerbare Energien
- › Solartechnik
- › IT-Technologien
- › Kommunikationstechnik
- › Lebensmittelindustrie
- › Flugzeugmotorenbau





LAGE

## IN NUR 45 MINUTEN IN DER LEIPZIGER CITY

Die moderne Verkehrsinfrastruktur und die ausgezeichnete Lage zu den angrenzenden Ballungsräumen Leipzig-Halle und Chemnitz-Zwickau sprechen für eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz.

Jede halbe Stunde fährt die S-Bahn in nur 45 Minuten in die Leipziger City. In direkter Nähe befindet sich der Leipzig-Altenburg-Airport in Nobitz, einer der ältesten Flughäfen in Deutschland.

LEIPZIG	45 km
CHEMNITZ	53 km
JENA	72 km
DRESDEN	125 km
BERLIN	242 km
NÜRNBERG	261 km
HANNOVER	322 km
FRANFURT (MAIN)	359 km



WOHNUNGEN

## SÜDGÄRTEN ALTENBURG

Die hochwertig ausgestatteten, aufwendig sanierten 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben Größen von 32 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>.

Durchdacht gestaltete Raumaufteilungen lassen den individuellen Vorstellungen vom Wohnen viel Platz.

Alle Wohnungen verfügen über neue, großzügige Balkone und moderne Badezimmer sowie zweifach-verglaste Fenster, die viel Licht ins Innere lassen.







WOHNUNGEN

## MODERNE AUSSTATTUNG UND VIEL WOHNKOMFORT

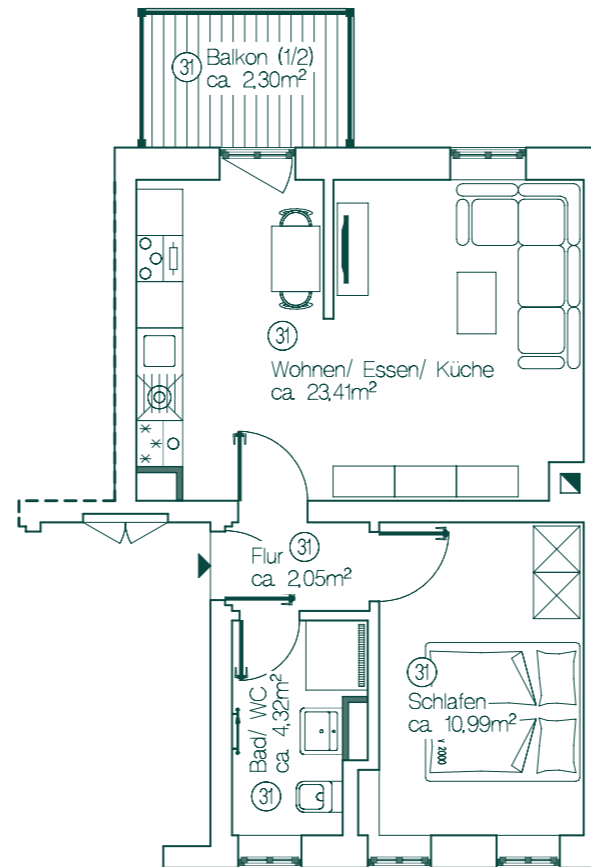
Harmonisch aufeinander abgestimmte Armaturen, Fliesen, Türbeschläge und Bodenbeläge schaffen ein angenehmes Ambiente.

Für optimalen Komfort sorgen unter anderem die unmittelbar auf dem Grundstück gelegenen PKW- und Fahrradstellplätze sowie die Video-Color-Türsprechanlage und die CAT 6/7 Verkabelung inkl. Datendose.



# GRUNDRISS 1

1. OBERGESCHOSS | 2 ZIMMER | 43,07 M<sup>2</sup>



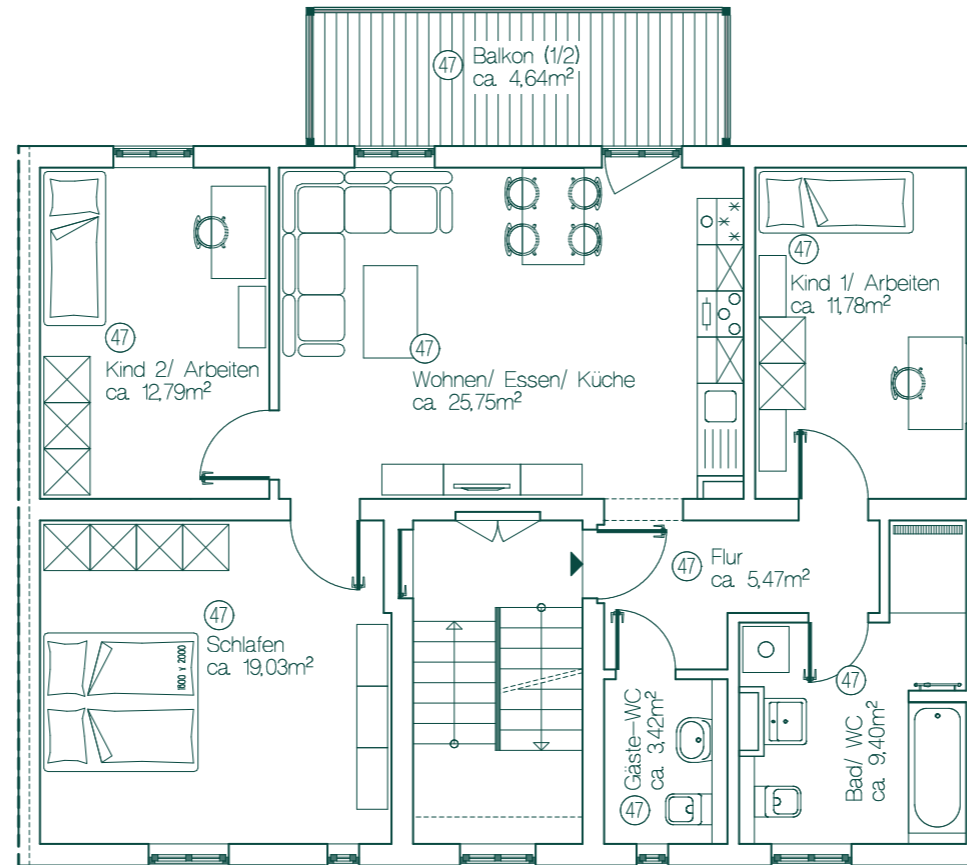
Wohnen/ Essen/ Küche	23,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,99 m <sup>2</sup>
Flur	2,05 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,32 m <sup>2</sup>
Balkon*	2,30 m <sup>2</sup>

Die m<sup>2</sup>-Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand, tatsächliche Wohnungsgrößen können in der Ausführungsplanung abweichen.

\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

# GRUNDRISS 2

1. OBERGESCHOSS | 4 ZIMMER | 92,28 M<sup>2</sup>



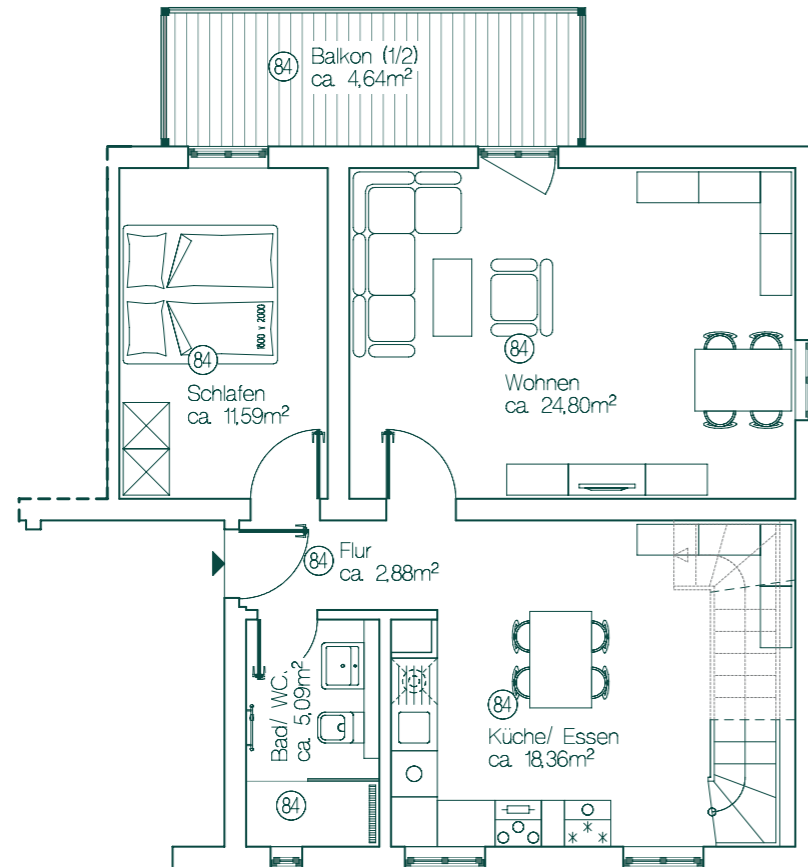
Wohnen/ Essen/ Küche	25,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,03 m <sup>2</sup>
Kind 1/ Arbeiten	11,78 m <sup>2</sup>
Kind 2/ Arbeiten	12,79 m <sup>2</sup>
Flur	5,47 m <sup>2</sup>
Bad/WC	9,40 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,42 m <sup>2</sup>
Balkon*	4,64 m <sup>2</sup>

Die m<sup>2</sup>-Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand, tatsächliche Wohnungsgrößen können in der Ausführungsplanung abweichen.

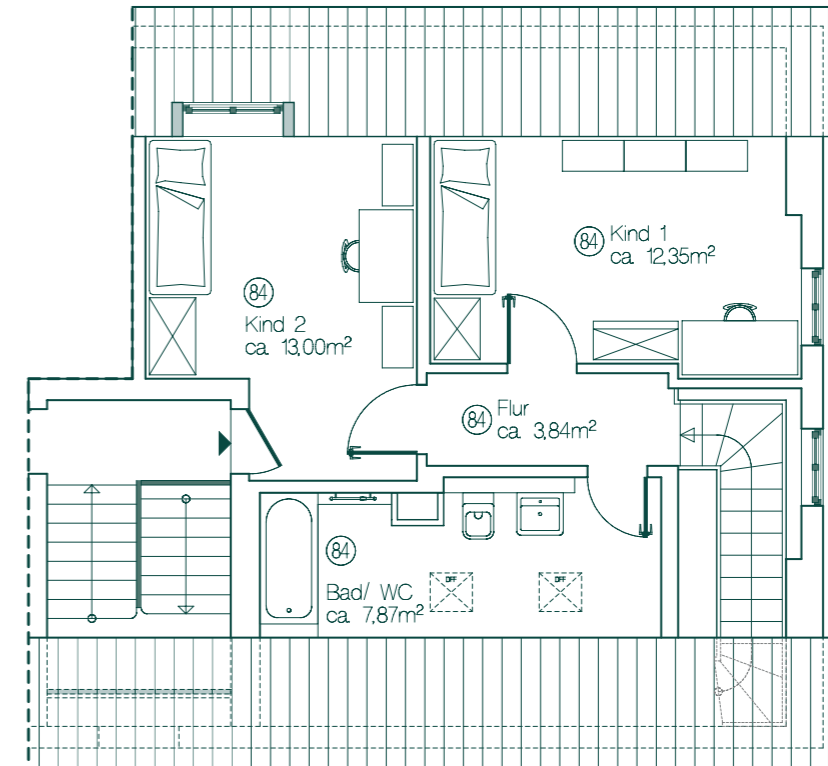
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

# GRUNDRISS 3

1. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS | 5 ZIMMER | 104,42 M<sup>2</sup>



Wohnen	24,80 m <sup>2</sup>
Küche/ Essen	18,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,59 m <sup>2</sup>
Flur	2,88 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon*	4,64 m <sup>2</sup>



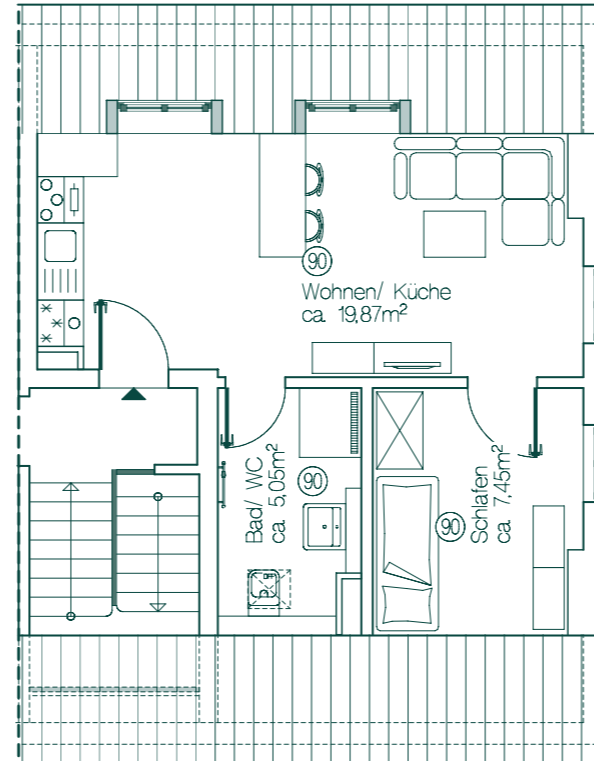
Kind 1	12,35 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,00 m <sup>2</sup>
Flur	3,84 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,87 m <sup>2</sup>

Die m<sup>2</sup>-Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand, tatsächliche Wohnungsgrößen können in der Ausführungsplanung abweichen.

\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

# GRUNDRISS 4

DACHGESCHOSS | 2 ZIMMER | 32,37 M<sup>2</sup>



Wohnen/ Küche	19,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	7,45 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,05 m <sup>2</sup>

Die m<sup>2</sup>-Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand, tatsächliche Wohnungsgrößen können in der Ausführungsplanung abweichen.  
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

# SÜDGÄRTEN ALTENBURG – EINE RENTABLE UND LANGFRISTIG SICHERE KAPITALANLAGE



## BAUTRÄGER

ASE Real Estate GmbH, Lumumbastraße 10, 04105 Leipzig

## INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

0,40 € pro m<sup>2</sup> / pro Monat: Gemeinschaftseigentum

## WOHNEINHEITEN

10 Häuser, 4 Bauabschnitte: 63 denkmalschutzgerecht sanierte Wohnungen + 67 PKW-Stellplätze

## EINKUNFTSART

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

## ERWERBSNEBENKOSTEN

6,5% Grunderwerbsteuer zzgl. ca. 1,8% Notar- und Gerichtskosten bezogen auf den Kaufpreis

## VERWALTUNGSKOSTEN

WEG 20,00 € zzgl. 19% MwSt. pro Monat / SEV 20,00 € zzgl. 19% MwSt. pro Monat

VERTRIEBSKOORDINATION

## DENKMAL DELUXE MARKETING GMBH & CO. KG

Kaiserdamm 30  
14057 Berlin

T 040 532 99 487  
F 040 532 99 100

[info@denkmal-deluxe-marketing.de](mailto:info@denkmal-deluxe-marketing.de)  
[www.denkmal-deluxe-marketing.de](http://www.denkmal-deluxe-marketing.de)

### PROSPEKTHAFTUNG

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungs- / Lieferumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um ca.-Maße. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die zu beurkundenden Unterlagen. Illustrationen und Visualisierungen sind freie künstlerische Darstellung.

### BILDNACHWEIS

S. 9: ©istock.com/artefacti; Seite 11 unten links: ©iStock.com/torstengrieger; Seite 11 unten mitte: ©iStock.com/typo-graphics; Seite 12 mitte links: ©iStock.com/senorcampesino; Seite 13: adobe.stock.de - ©cstirit; Seite 15 + Seite 21 mitte links: adobe.stock.de - ©Vadim Andrushchenko; Seite 16: adobe.stock.de - ©lilasgh; Seite 17 links + Seite 21 oben links: adobe.stock.de - ©gamespirit; Seite 17 mitte + Seite 21 unten rechts: adobe.stock.de - ©beau; Seite 17 rechts: adobe.stock.de - ©artjafara

Design, Konzept + Text: PlusQuadrat Projects GmbH





Südärten

ALTENBURG

+49 40 53299487

SUEDGAERTEN.DE