

Aue- Park

Neues Wohnen
in Kötschlitze.
Eigentum.



Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle

KFW

Jetzt informieren: info@ae-park.de

Inhalt

Exposé Aue-Park Kötschlitz

Stand: September 2024

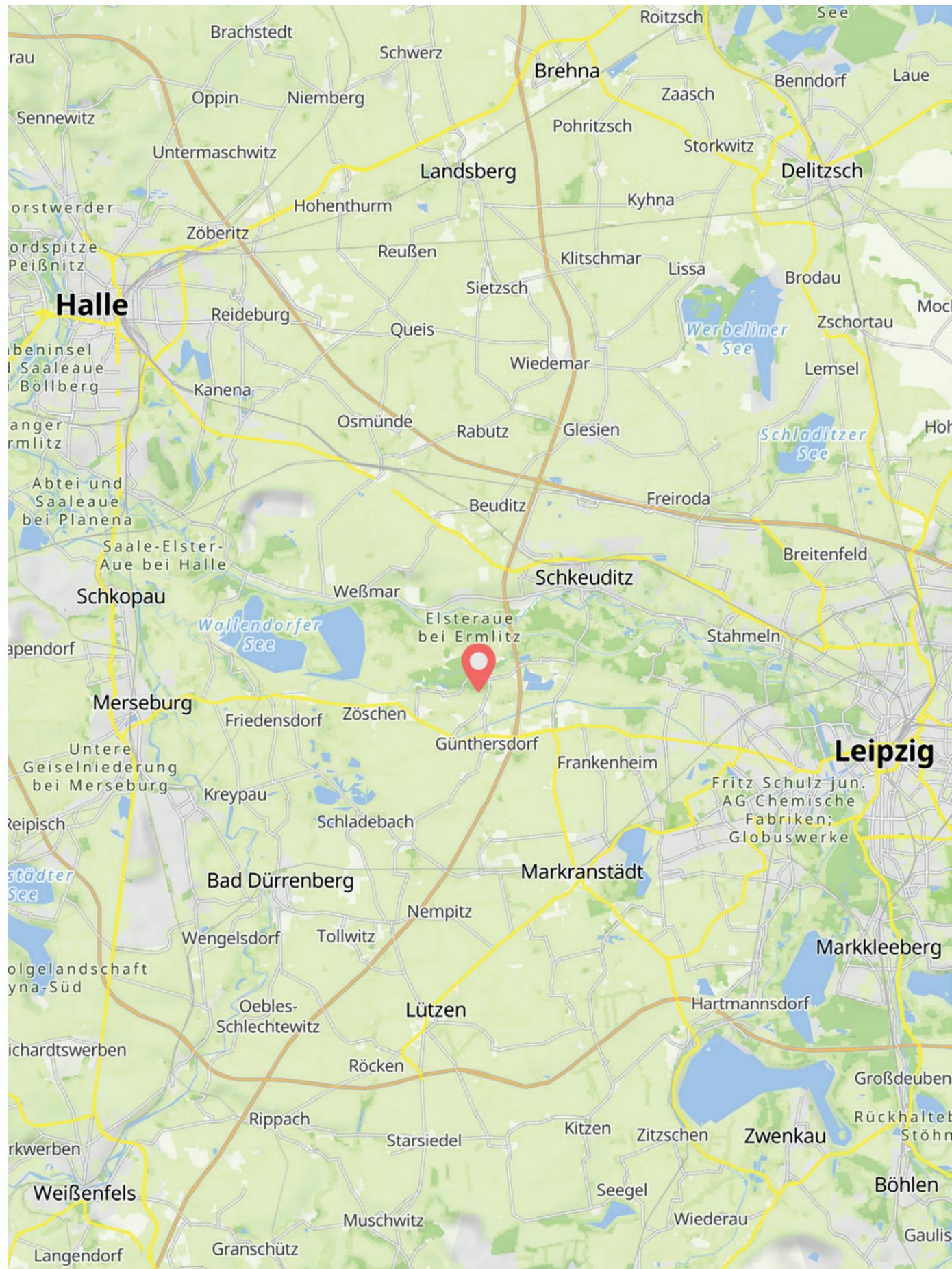
Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Informationsbrochure über den Standort und die Lage der angebotenen Immobilie dar und veranschaulicht das zugrunde liegende Projekt.

Aue-Park GmbH

Am Rittergut 2
06237 Kötschlitz



Makro-Lage	4-5
Mikro-Lage	6-7
Baufeld und Anlage	8-11
Grundrisse der Wohneinheiten	12-23
Ausstattung und Komfort	24-25
Referenzen	26-27
Partner	28
Vorbehalt und Haftungsausschluss	30
Impressum	31



Kötschlitz: Naturidylle vor den Toren Leipzigs

Der idyllische Ort Kötschlitz liegt günstig im Herzen von Mitteldeutschland, zwischen den bedeutenden Städten Leipzig und Halle (Saale).

Kötschlitz vereint die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und der Nähe zu den pulsierenden Städten Leipzig und Halle. Diese ideale Kombination macht den Standort besonders attraktiv für Menschen, die eine Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung suchen.

Nähe zu Leipzig und Halle

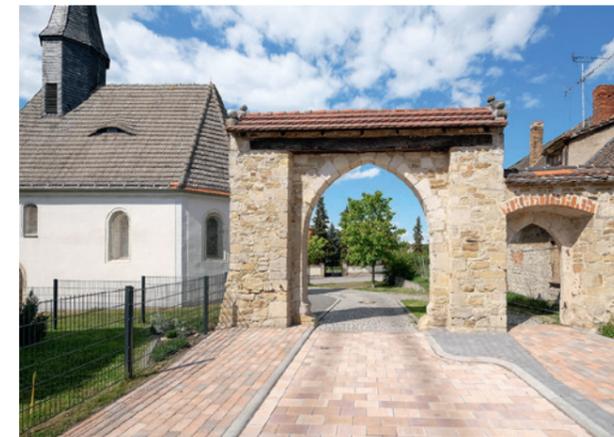
Kötschlitz profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zu Leipzig und Halle. Die Leipziger Innenstadt ist lediglich 20 Autominuten entfernt, wodurch der Standort ideal für Pendler ist, die in der dynamischen Wirtschaftsmetropole Leipzig arbeiten, aber die Ruhe und Natur des Umlands schätzen. Die Stadt Halle mit ihrer historischen Altstadt und den renommierten wissenschaftlichen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Große Arbeitgeber wie DHL, BMW, Porsche und Amazon sind dank der ausgezeichneten Autobahnanbindung schnell zu erreichen. Zusätzlich stehen bequeme Verbindungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung.



Ruhige Lage und Naherholung

Trotz der exzellenten Anbindung und der Nähe zu großen Städten bietet Kötschlitz eine ruhige und naturnahe Umgebung. Der Ort liegt eingebettet in die Elster-Luppe-Aue, einem weitläufigen Naherholungsgebiet, das vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Die Elsteraue ist bekannt für ihre malerischen Landschaften, Wander- und Radwege sowie Naturbeobachtungsmöglichkeiten, die besonders Familien und Naturliebhaber anziehen.



Familienleben und Gemeinschaft im Fokus

Kötschlitz bietet seinen Bewohnern eine hervorragende Lebensqualität, die durch eine starke Gemeinschaft, eine naturnahe Umgebung und eine gute Infrastruktur geprägt ist. Besonders für Familien ist der Ort aufgrund seiner zahlreichen Angebote und Aktivitäten attraktiv.

Gemeinschaft und Aktivitäten

Die Gemeinschaft in Kötschlitz wird maßgeblich durch das Engagement lokaler Vereine geprägt. Der Heimatverein fördert aktiv die Pflege örtlicher Traditionen und stärkt den Gemeinschaftssinn durch zahlreiche Festlichkeiten. Die Freiwillige Ortsfeuerwehr übernimmt nicht nur den Brandschutz, sondern engagiert sich auch in der Kinder- und Jugendfeuerwehr und der Öffentlichkeitsarbeit. Ihre Teilnahme an Veranstaltungen wie dem Drei-Königsfeuer und Oktoberfest bereichert das Gemeindeleben.

Darüber hinaus trägt der örtliche Fußballverein erheblich zur lebendigen Gemeinschaft bei. Er bietet sowohl Kindern als auch Erwachsenen die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen und gleichzeitig soziale Kontakte zu knüpfen.

Großer Kindergarten als wichtiger Standortvorteil

Ein besonderes Highlight für Familien ist der große Kindergarten in direkter Nachbarschaft, der ausreichend Platz bietet und ideal auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt ist. Dank seiner zentralen Lage im Ort ist der Kindergarten fußläufig erreichbar, was den Alltag der Eltern deutlich erleichtert.

Naturnahe Lage am Fluss Elster

Kötschlitz liegt idyllisch in der Elster-Luppe-Aue, in unmittelbarer Nähe zum Saale-Elster-Kanal. Die naturnahe Umgebung bietet eine Fülle an Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die malerische Elsteraue lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Naturerlebnissen ein. Am Saale-Elster-Kanal können Angler ihre Leidenschaft ausleben, während Ruhesuchende die Möglichkeit haben, mit dem Kanu die Wasserlandschaft zu erkunden. Diese einzigartigen Natur- und Freizeitangebote machen Kötschlitz zu einem idealen Wohnort für alle, die die Vorzüge einer naturnahen und entspannten Lebensweise schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten im Einkaufspark Nova

Der nahegelegene Einkaufspark Nova, einer der größten in der Region, sorgt für eine umfassende Versorgung der Bewohner von Kötschlitz. Mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Freizeitangeboten deckt das Nova Shoppingcenter alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Kötschlitz bietet eine ideale Symbiose aus ländlicher Idylle und gut ausgebauter Infrastruktur. Besonders für Familien ist der Ort durch den modernen Kindergarten und die naturnahe Lage attraktiv. Die starke Gemeinschaft, unterstützt durch aktive Vereine wie die Freiwillige Feuerwehr und den Fußballverein, sowie die Nähe zum Einkaufspark Nova machen Kötschlitz zu einem idealen Wohnort für alle, die ein ruhiges, aber gut angebundenes Leben suchen.



Aue-Park



Modernes Wohnen in historischer Hülle

Das 1992 auf den Grundmauern eines historischen Bauernhofs errichtete Gebäude der Strabag AG wird nun aufwendig kernsaniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht, um ein Energieeffizientes Wohnhaus der Klasse A zu erreichen.

Nach Abschluss der Sanierung wird der berechnete Endenergiebedarf des Gebäudes bei unter 40 kWh/(m²*a) liegen, was erheblich zur Reduzierung der Betriebskosten beiträgt und den ökologischen Fußabdruck minimiert.

Die Architektur besticht durch großzügige, loftartige Wohnbereiche und durchdachte, einzigartige Grundrisse, die ein offenes und lichtdurchflutetes Wohnerlebnis schaffen. Die Wohnungen sind individuell gestaltete Lebensräume, die durch ihre Exklusivität und Einzigartigkeit hervorstechen.

Neben den modernsten bautechnischen Standards, der energieeffizienten Bauweise und der nachhaltigen technischen Ausstattung verfügen fünf der sechs Einheiten über eine separate Einliegerwohnung, die flexibel genutzt werden kann – ob als Büro, Gästewohnung oder private Rückzugsoase. Aufgrund der umfassenden energetischen Sanierung wird nicht nur der Wohnkomfort gesteigert, sondern auch ein nachhaltiger Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Modernes Wohnen in historischer Hülle

Ansicht Nord



Sechs Wohneinheiten und fünf Einliegerwohnungen (139–200 m², 5–6 Zimmer)

- Effizienzhausklasse A
- Endenergieverbrauch unter 40 kWh/(m²a)
- Photovoltaikanlage
- Wärme-Pumpe mit Warmwasserspeicher
- eigener Gartenanteil
- je 2 PKW-Stellplätze, elektrisches Laden vorbereitet
- separate Einliegerwohnung
- Warmwasser-Fußbodenheizung
- Panoramafenster zum Garten
- Wärmeschutzverglasung
- außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- moderne Bäder
- hochwertige Ausstattung

i Von KfW Förderung profitieren!

Aufgrund der energetischen Sanierung und Erreichung der Energiehausklasse A wird jede Wohneinheit durch das KfW-Förderprogramm 261 mit einem zinsgünstigen Darlehen und einem Förderzuschuss unterstützt. Dies bietet nicht nur finanzielle Vorteile beim Kauf, sondern auch geringere Betriebskosten durch verbesserte Energieeffizienz.

Schnitt



Einzigartige Grundrisse – Für Ihr individuelles Wohnunikat

Im Rahmen der Kernsanierung des Bestandsgebäudes sind sechs individuelle Grundrisse entstanden, die durch eine durchdachte Planung beeindruckend. Besonders hervorzuheben sind die loftartigen Wohnbereiche, die durch großzügige Panoramafenster nach Süden viel Licht einlassen und einen herrlichen Blick in den Garten bieten. Diese Wohnungen sind einzigartig gestaltet für ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Entdecken Sie Ihr persönliches Unikat in dieser exklusiven Wohnanlage.

Die abgebildeten Pläne entsprechen dem Planstand der Genehmigungsplanung und können Änderungen unterliegen, sofern dies von den zuständigen Architektur- und Fachplanungsbüros und Behörden als notwendig angesehen wird. Planungsänderungen, insbesondere Wandstärken, Schachtmaße, konstruktive & ausführungstechnische Gegebenheiten können noch im Zuge der Realisierung vorgenommen werden. Bei den Grundflächen handelt es sich um annähernde Messungen, auf dem Stand der Genehmigungsplanung. Die Möblierung, insbesondere die Küche dienen als Beispiel und sind nicht im Angebot enthalten.

WOHNUNG 1 MIT EINLIEGERWOHNUNG

		Wohnfläche	Nutzfläche	
WE 01	EG	Flur	12,47 m ²	12,47 m ²
		Küche	9,42 m ²	9,42 m ²
	Wohnen/Essen		23,57 m ²	23,57 m ²
	HWR		3,25 m ²	3,25 m ²
	Abstellraum		3,14 m ²	3,14 m ²
	OG	Flur	4,91 m ²	4,91 m ²
		Abstellraum	3,37 m ²	3,37 m ²
		Badezimmer	7,48 m ²	7,48 m ²
		Schlafzimmer	12,95 m ²	18,20 m ²
	DG	Kinderzimmer I	12,20 m ²	16,81 m ²
Kinderzimmer II		12,90 m ²	16,96 m ²	
Zw.		0,00 m ²	35,95 m ²	
Zw.		105,66 m ²	155,53 m ²	
WE 01.A Einliegerwohnung	EG	Wohnraum	14,79 m ²	14,79 m ²
		Küche	3,42 m ²	3,42 m ²
	Badezimmer		4,28 m ²	4,28 m ²
	Abstellboden ü. Küche/Bad		0,00 m ²	8,01 m ²
Zw.		22,49 m ²	30,50 m ²	
Gesamte Wohnfläche		128,15 m²		
Nutzfläche innerhalb der Gebäudehülle			186,03 m²	
Grundstück			420,02 m²	



*) Die Nutzfläche entspricht der innerhalb der Gebäudehülle zur Verfügung stehenden nutzbaren Fläche. Die Differenz zwischen Wohnfläche und Nutzfläche entsteht aufgrund der Dachschrägen und des Dachbodens.

Wohneinheit 1 mit Einlieger- wohnung 1.A

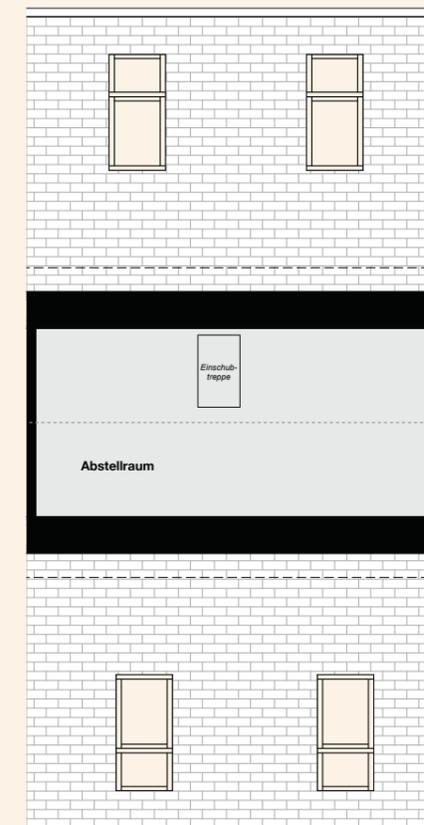
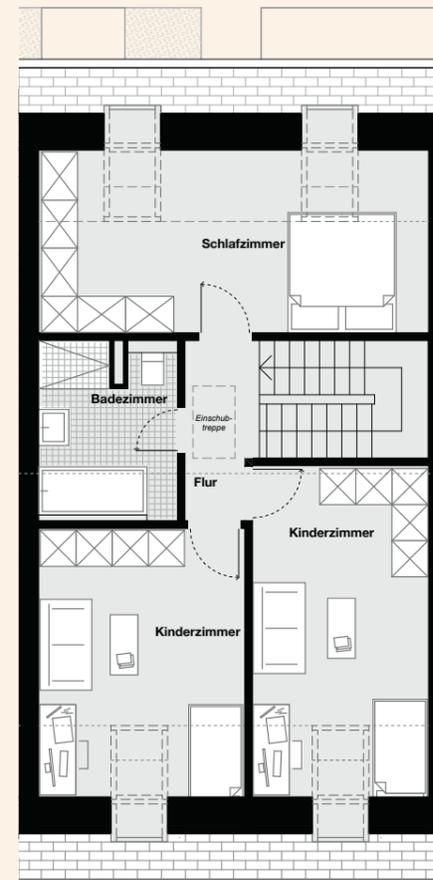
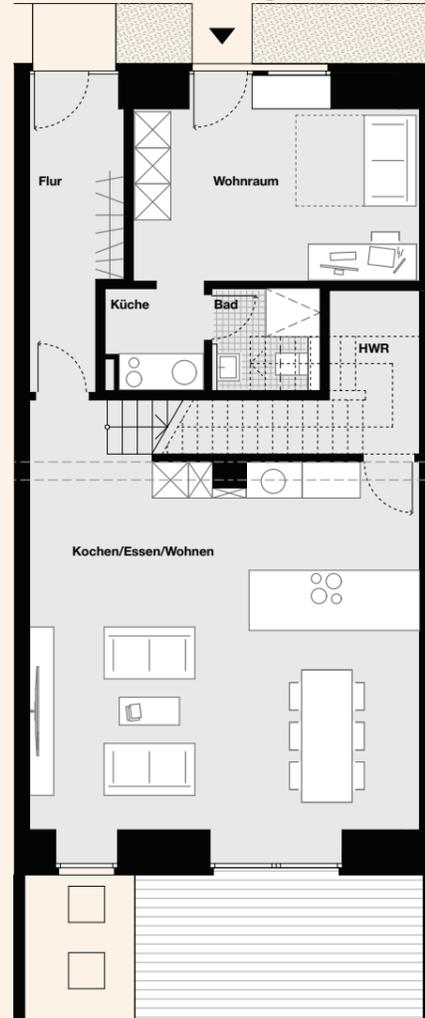


Wohneinheit 2 mit Einliegerwohnung 2.A



Die abgebildeten Pläne entsprechen dem Planstand der Genehmigungsplanung und können Änderungen unterliegen, sofern dies von den zuständigen Architektur- und Fachplanungsbüros und Behörden als notwendig angesehen wird. Planungsänderungen, insbesondere Wandstärken, Schachtmaße, konstruktive & ausführungstechnische Gegebenheiten können noch im Zuge der Realisierung vorgenommen werden. Bei den Grundflächen handelt es sich um annähernde Messungen, auf dem Stand der Genehmigungsplanung. Die Möblierung, insbesondere die Küche dienen als Beispiel und sind nicht im Angebot enthalten.

Wohneinheit 2 ▼ Einliegerwohnung 2.A ▼



WOHNUNG 2 MIT EINLIEGERWOHNUNG

		Wohnfläche	Nutzfläche	
WE 02	EG	Flur	6,52 m ²	6,52 m ²
		HWR	4,87 m ²	4,87 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen		40,90 m ²	40,90 m ²
	OG	Flur	3,47 m ²	3,47 m ²
		Badezimmer	6,68 m ²	6,68 m ²
		Schlafzimmer	16,44 m ²	23,74 m ²
	DG	Kinderzimmer I	13,56 m ²	17,65 m ²
Kinderzimmer II		14,67 m ²	18,11 m ²	
	Abstellraum	0,00 m ²	34,28 m ²	
	Zw.	107,11 m ²	156,22 m ²	
WE 02.A Einliegerwohnung	EG	Wohnraum	13,64 m ²	13,64 m ²
		Küche	2,66 m ²	2,66 m ²
	OG	Badezimmer	3,05 m ²	3,05 m ²
		Abstellboden ü. Küche/Bad	0,00 m ²	5,93 m ²
	Zw.	19,35 m ²	25,28 m ²	
Gesamte Wohnfläche		126,46 m²		
Nutzfläche innerhalb der Gebäudehülle			181,50 m²	
Grundstück			219,44 m²	

*) Die Nutzfläche entspricht der innerhalb der Gebäudehülle zur Verfügung stehenden nutzbaren Fläche. Die Differenz zwischen Wohnfläche und Nutzfläche entsteht aufgrund der Dachschrägen und des Dachbodens.





WOHNUNG 3

		Wohnfläche	Nutzfläche	
WE 03	KG	Garderobe	5,02 m ²	5,02 m ²
		Arbeitszimmer/Gast	11,68 m ²	11,68 m ²
		Flur	6,05 m ²	6,05 m ²
EG	EG	Flur	11,48 m ²	11,48 m ²
		HWR	6,27 m ²	6,27 m ²
		WC	3,11 m ²	3,11 m ²
		Wohnen	17,75 m ²	17,75 m ²
ZG	ZG	Kochen/Essen	17,02 m ²	17,02 m ²
		Flur	3,56 m ²	3,56 m ²
OG	OG	Flur	7,08 m ²	7,08 m ²
		Badezimmer	5,91 m ²	5,91 m ²
		Schlafzimmer	7,73 m ²	10,69 m ²
		Kinderzimmer	10,57 m ²	13,98 m ²
DG	DG	Kinderzimmer	14,25 m ²	17,17 m ²
		Abstellraum	0,00 m ²	28,41 m ²
Gesamte Wohnfläche		127,48 m²		
Nutzfläche innerhalb der Gebäudehülle			165,18 m²	
Grundstück			200,06 m²	

*) Die Nutzfläche entspricht der innerhalb der Gebäudehülle zur Verfügung stehenden nutzbaren Fläche. Die Differenz zwischen Wohnfläche und Nutzfläche entsteht aufgrund der Dachschrägen und des Dachbodens.



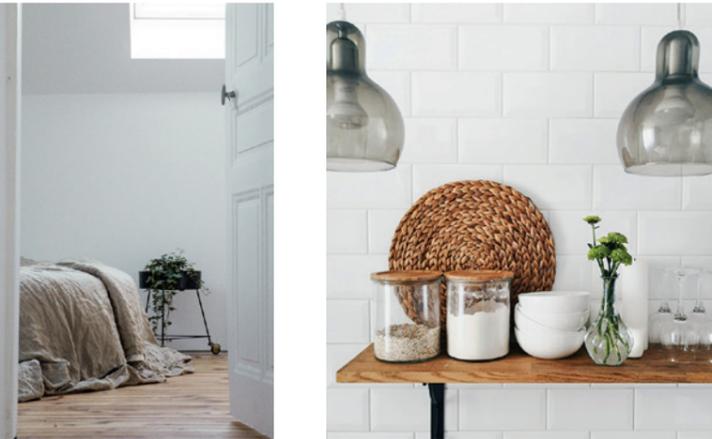
Wohneinheit 3



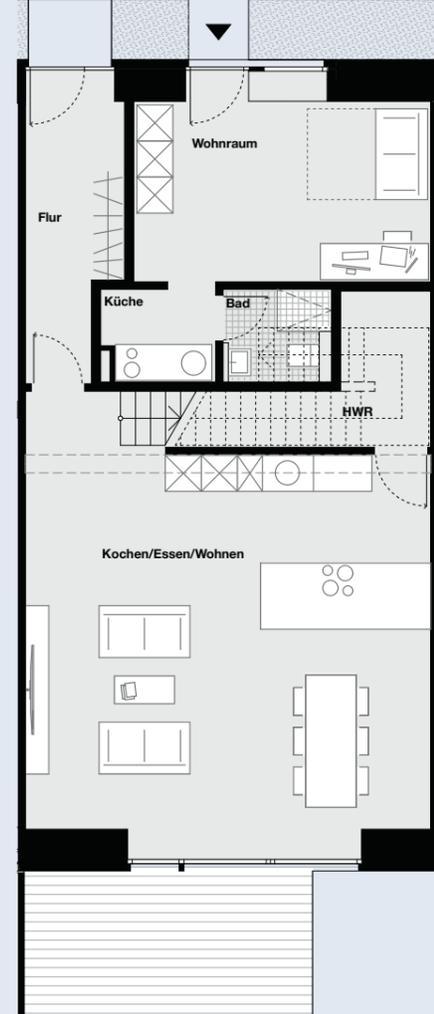
Die abgebildeten Pläne entsprechen dem Planstand der Genehmigungsplanung und können Änderungen unterliegen, sofern dies von den zuständigen Architektur- und Fachplanungsbüros und Behörden als notwendig angesehen wird. Planungsänderungen, insbesondere Wandstärken, Schachtmaße, konstruktive & ausführungstechnische Gegebenheiten können noch im Zuge der Realisierung vorgenommen werden. Bei den Grundflächen handelt es sich um annähernde Messungen, auf dem Stand der Genehmigungsplanung. Die Möblierung, insbesondere die Küche dienen als Beispiel und sind nicht im Angebot enthalten.



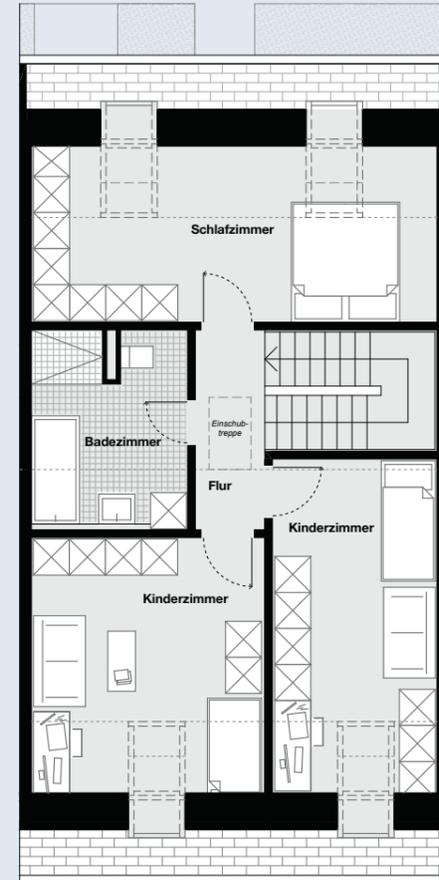
Wohneinheit 4 mit Einliegerwohnung 4.A



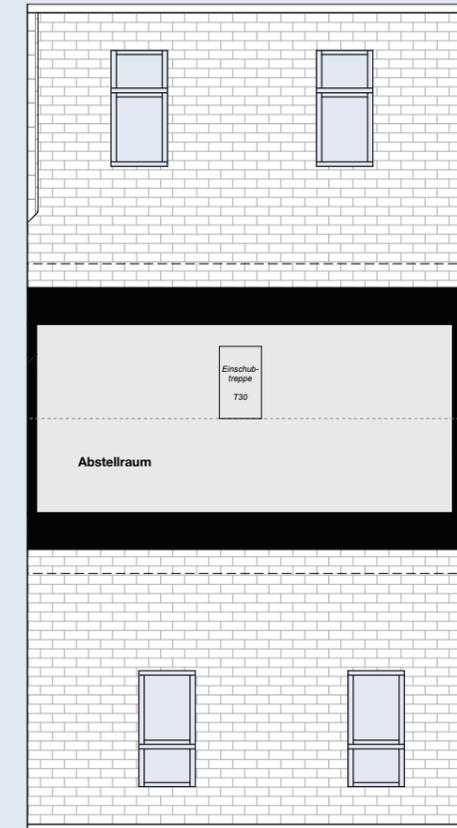
Wohneinheit 4 ▼ Einliegerwohnung 4.A ▼



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

WOHNUNG 4 MIT EINLIEGERWOHNUNG			Wohnfläche	Nutzfläche
WE 04	EG	Flur	6,80 m ²	6,80 m ²
		HWR	4,82 m ²	4,82 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen		43,83 m ²	43,83 m ²
	OG	Flur	3,86 m ²	3,86 m ²
		Badezimmer	8,37 m ²	8,37 m ²
	OG	Schlafzimmer	16,34 m ²	23,95 m ²
Kinderzimmer I		14,47 m ²	19,12 m ²	
Kinderzimmer II		13,85 m ²	17,05 m ²	
DG	Abstellraum	0,00 m ²	35,62 m ²	
Zw.		112,34 m ²	163,42 m ²	
WE 04.A Einliegerwohnung	EG	Wohnraum	14,84 m ²	14,84 m ²
		Küche	2,81 m ²	2,81 m ²
	OG	Badezimmer	2,77 m ²	2,77 m ²
		Abstellboden ü. Küche/Bad	0,00 m ²	5,77 m ²
Zw.		20,42 m ²	26,19 m ²	
Gesamte Wohnfläche			132,76 m²	
Nutzfläche innerhalb der Gebäudehülle				189,61 m²
Grundstück				237,46 m²

*) Die Nutzfläche entspricht der innerhalb der Gebäudehülle zur Verfügung stehenden nutzbaren Fläche. Die Differenz zwischen Wohnfläche und Nutzfläche entsteht aufgrund der Dachschrägen und des Dachbodens.

Die abgebildeten Pläne entsprechen dem Planstand der Genehmigungsplanung und können Änderungen unterliegen, sofern dies von den zuständigen Architektur- und Fachplanungsbüros und Behörden als notwendig angesehen wird. Planungsänderungen, insbesondere Wandstärken, Schachtmaße, konstruktive & ausführungstechnische Gegebenheiten können noch im Zuge der Realisierung vorgenommen werden. Bei den Grundflächen handelt es sich um annähernde Messungen, auf dem Stand der Genehmigungsplanung. Die Möblierung, insbesondere die Küche dienen als Beispiel und sind nicht im Angebot enthalten.

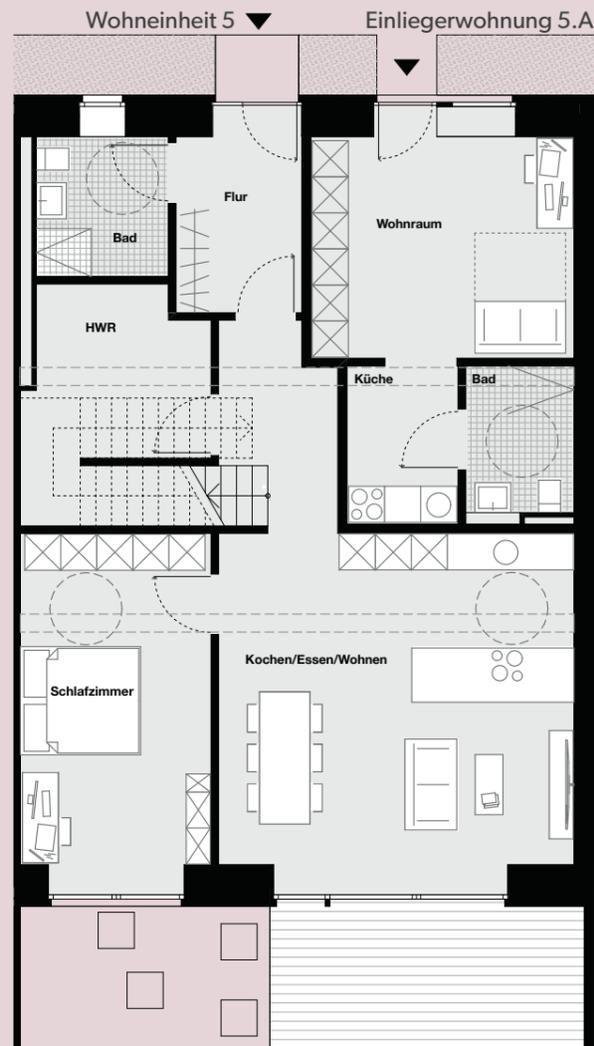
Wohneinheit 5 mit Einliegerwohnung 5.A



WOHNUNG 5 MIT EINLIEGERWOHNUNG

		Wohnfläche	Nutzfläche
WE 05	EG Flur	11,90 m ²	11,90 m ²
	Bad	5,12 m ²	5,12 m ²
	HWR	10,12 m ²	10,12 m ²
	Schlafzimmer	17,53 m ²	17,53 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen	32,61 m ²	32,61 m ²
	Flur	8,52 m ²	8,52 m ²
OG	Badezimmer	6,72 m ²	6,72 m ²
	Badezimmer	11,64 m ²	16,35 m ²
	Schlafzimmer	13,25 m ²	19,24 m ²
	Kinderzimmer I	13,95 m ²	17,54 m ²
	Gästezimmer	11,18 m ²	15,18 m ²
	Kinderzimmer II	12,28 m ²	15,47 m ²
DG	Abstellraum	0,00 m ²	49,23 m ²
Zw.		154,82 m ²	225,53 m ²
WE 05.A Einliegerwohnung	EG Wohnraum	16,13 m ²	16,13 m ²
	Küche	5,03 m ²	5,03 m ²
	Badezimmer	4,57 m ²	4,57 m ²
	Abstellboden ü. Küche/Bad	0,00 m ²	9,77 m ²
	Zw.	25,73 m ²	35,50 m ²
Gesamte Wohnfläche		180,55 m²	
Nutzfläche innerhalb der Gebäudehülle			261,03 m²
Grundstück			323,28 m²

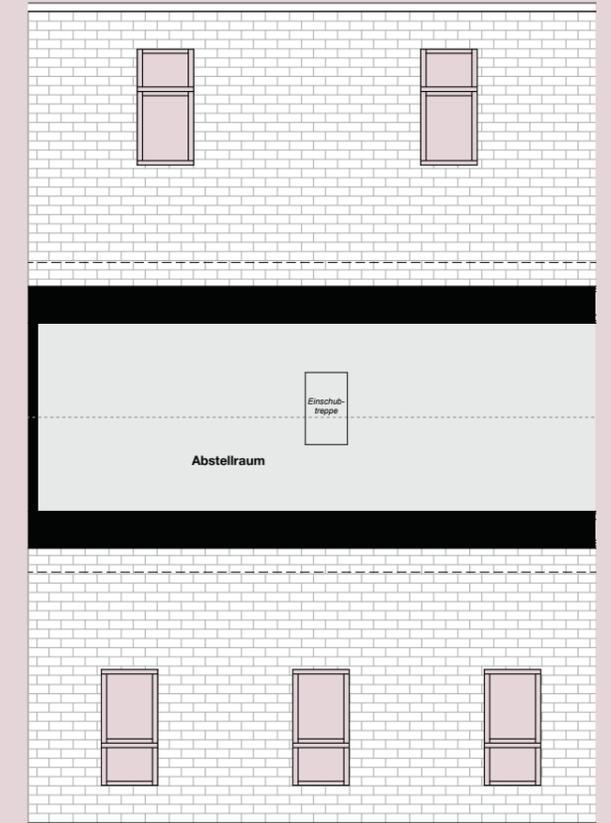
*) Die Nutzfläche entspricht der innerhalb der Gebäudehülle zur Verfügung stehenden nutzbaren Fläche. Die Differenz zwischen Wohnfläche und Nutzfläche entsteht aufgrund der Dachschrägen und des Dachbodens.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Die abgebildeten Pläne entsprechen dem Planstand der Genehmigungsplanung und können Änderungen unterliegen, sofern dies von den zuständigen Architektur- und Fachplanungsbüros und Behörden als notwendig angesehen wird. Planungsänderungen, insbesondere Wandstärken, Schachtmaße, konstruktive & ausführungstechnische Gegebenheiten können noch im Zuge der Realisierung vorgenommen werden. Bei den Grundflächen handelt es sich um annähernde Messungen, auf dem Stand der Genehmigungsplanung. Die Möblierung, insbesondere die Küche dienen als Beispiel und sind nicht im Angebot enthalten.



Wohneinheit 6 mit Einliegerwohnung 6.A

WOHNUNG 6 MIT EINLIEGERWOHNUNG

		Wohnfläche	Nutzfläche
WE 06	EG Flur	13,58 m ²	13,58 m ²
	WC	1,23 m ²	1,23 m ²
	HWR	3,84 m ²	3,84 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen	40,33 m ²	40,33 m ²
	OG Flur	10,31 m ²	10,31 m ²
	Badezimmer	7,49 m ²	7,49 m ²
	Ankleide	5,43 m ²	5,43 m ²
	Schlafzimmer	11,85 m ²	17,44 m ²
	Kinderzimmer I	13,83 m ²	18,45 m ²
	Kinderzimmer II	12,60 m ²	17,25 m ²
DG Abstellraum	0,00 m ²	38,30 m ²	
Zw.		120,49 m ²	173,65 m ²
WE 06.A Einliegerwohnung	EG Wohnraum	14,76 m ²	14,76 m ²
	Küche	3,02 m ²	3,02 m ²
	Badezimmer	3,72 m ²	3,72 m ²
	Abstellboden ü. Küche/Bad	0,00 m ²	9,77 m ²
Zw.		21,50 m ²	31,27 m ²
Gesamte Wohnfläche		141,99 m²	
Nutzfläche innerhalb der Gebäudehülle			204,92 m²
Grundstück			311,67 m²

*) Die Nutzfläche entspricht der innerhalb der Gebäudehülle zur Verfügung stehenden nutzbaren Fläche. Die Differenz zwischen Wohnfläche und Nutzfläche entsteht aufgrund der Dachschrägen und des Dachbodens.



Die abgebildeten Pläne entsprechen dem Planstand der Genehmigungsplanung und können Änderungen unterliegen, sofern dies von den zuständigen Architektur- und Fachplanungsbüros und Behörden als notwendig angesehen wird. Planungsänderungen, insbesondere Wandstärken, Schachtmaße, konstruktive & ausführungstechnische Gegebenheiten können noch im Zuge der Realisierung vorgenommen werden. Bei den Grundflächen handelt es sich um annähernde Messungen, auf dem Stand der Genehmigungsplanung. Die Möblierung, insbesondere die Küche dienen als Beispiel und sind nicht im Angebot enthalten.



Ausstattung und Komfort

Hochwertige Details für ein modernes Wohngefühl

Die Ausstattung vereint höchste Qualität, Funktionalität und zeitlose Ästhetik und schafft so ein modernes Wohnambiente. Neben der sorgfältig zusammengestellten Standardausstattung besteht die Möglichkeit, Oberflächen und Details individuell anzupassen.

Fußböden

Im Erdgeschoss wird ein moderner, pflegeleichter Designboden aus versiegeltem Beton in einem hellen Farbton verlegt. Im Obergeschoss schafft ein Holzfußboden aus Eichenparkett eine behagliche und einladende Atmosphäre. Im gesamten Wohnbereich sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme und zusätzlichen Komfort.

Türen

Die Innentüren haben eine großzügige Höhe von 2,13 m und sind mit hochwertigen Edelstahlbeschlägen vom Typ „Hoppe Amsterdam“ oder gleichwertigen Alternativen ausgestattet.

Fliesen

In den Bädern werden Fliesen in den Maßen 60x60 cm oder 30x60 cm zeitgemäß dort verlegt, wo sie funktional erforderlich sind.

Keramiken

Für die Keramikausstattung werden renommierte Marken wie Villeroy & Boch, Geberit und Duravit gewählt, die durch Qualität, Langlebigkeit und zeitloses Design überzeugen.

Armaturen

Auch bei den Armaturen wird großer Wert auf Qualität und Funktionalität gelegt. Aus diesem Grund kommen Duscharmaturen von Grohe oder gleichwertige Alternativen zum Einsatz, die durch Langlebigkeit und ansprechendes Design überzeugen.

Elektrik

Alle Räume sind mit einer optimalen Anzahl an Schaltern und Steckdosen ausgestattet. Es kommen hochwertige Produkte wie Busch-Jaeger mit dem Model Future Linear oder gleichwertige Alternativen zum Einsatz, die sowohl funktionalen als auch gestalterischen Ansprüchen gerecht werden.

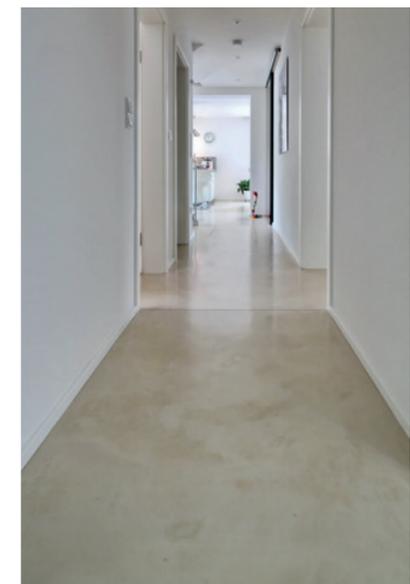
Heizung

Im gesamten Wohnbereich sorgt eine moderne Fußbodenheizung für angenehme, gleichmäßige Wärme und höchsten Komfort. Die Heizlösung schafft ein ästhetisches und behagliches Wohnklima, frei von sichtbaren Heizkörpern.



Photovoltaikanlage und Wärmepumpe

Jede Wohnung wird mit einer eigenen Photovoltaikanlage und Wärmepumpe ausgestattet. Diese umweltfreundlichen Technologien sorgen nicht nur für eine effiziente Energieversorgung, sondern tragen auch aktiv zur Senkung der Betriebskosten und Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks bei.



Weitere Informationen sind in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten.

Referenzen



Körnerplatz 6 in Leipzig

Als Bauträgerprojekt wurde das Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten in der Leipziger Südvorstadt im Jahr 2013 realisiert. Auf einem unbebauten Grundstück entstand ein modernes Wohngebäude, das bis heute eine stabile Eigentümerstruktur aufweist. Die Eigentümer sind nach wie vor äußerst zufrieden, was den langfristigen Erfolg und die Qualität des Projekts unterstreicht.



Kurt-Eisner-Straße 83 in Leipzig

Ein weiterer Neubau der Effizienzhausklasse A entstand 2018. Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 37 modernen Mietwohnungen erfüllt höchste energetische Standards und bietet zeitgemäßes Wohnen in Leipzig.



Klingenstraße 22 in Leipzig

Ein altes Industriegelände erwacht zu neuem Leben

Von 2020 bis 2022 wurde ein historisches Industriegelände im Leipziger Stadtteil Plagwitz behutsam teilsaniert, um es in ein lebendiges Zentrum für lokale Kreativschaffende zu verwandeln. Mit Sorgfalt und dem Ziel, den industriellen Charme zu bewahren, wurde das Areal revitalisiert und bietet nun eine neue Heimat für zahlreiche Unternehmen. Das Gelände, einst ein Symbol industrieller Vergangenheit, ist heute ein pulsierender Ort, an dem Tradition und Moderne aufeinandertreffen.

www.instagram.com/plagundwitz



Unter anderem in der KLINGE22 tätig:

- Klinge22 Coworking
- Plagwitzer Brauerei
- Kessel Bunes / Kesselkollektiv
- Manusso Eis
- Ölmühle Leipzig
- Leipspeis
- FULMO
- Rasselbock
- about source
- Kookoo e.V.
- Future Fabrik
- Ökologus
- ESB
- Keramik-Werkstatt Brrrrr
- diverse Künstlerinnen der bildenden Künste



Im Auftrag der CLIMATECH GmbH

In den Jahren 2022-2023 wurde erstmals die Expertise einem externen Partner zur Verfügung gestellt. Die CLIMATECH GmbH, ein innovatives Unternehmen mit Sitz in Leipzig, plante die Erweiterung ihres Betriebsgeländes durch einen modernen Neubau und beauftragte das Projektmanagement für die Leistungsphasen 4-9. Dank Erfahrung und Engagement wurde das Bauvorhaben effizient und erfolgreich realisiert, wodurch CLIMATECH ihre Produktionskapazitäten zukunftssicher ausbauen konnte.

Vorbehalt und Haftungsausschluss

Die vorliegenden Prospektunterlagen wurden mit größter Sorgfalt erstellt, dienen jedoch primär als erste Information für Interessierte und stellen kein verbindliches Angebot dar. Es ist wichtig zu betonen, dass Änderungen in der Planung, Bauausführung und Ausstattung vorbehalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die im Prospekt dargestellten Illustrationen, Perspektiven, Zeichnungen, Pläne und Ausstattungsdetails, die lediglich als Beispiele dienen. Die in den Grundrissplänen dargestellten Möblierungen sind als Vorschläge zu verstehen und sind nicht Bestandteil des Verkaufsgegenstandes. Auch die in den Plänen dargestellten Küchen (Möblierung oder Einbaukombination) sind nicht im Kaufpreis enthalten. Maßgeblich und verbindlich ist allein der Kaufvertrag, der beim Notar beurkundet wird. Nur die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen sind bindend. Jegliche Absprachen, die mit Angestellten unseres Unternehmens oder Vertretern der verkaufenden Gesellschaft getroffen werden, müssen im Kaufvertrag schriftlich festgehalten werden, um Gültigkeit zu erlangen. Was nicht im Kaufvertrag steht, hat ausdrücklich keine rechtliche Relevanz. Dem Kaufvertrag liegt eine sogenannte Verweiskunde zugrunde, welche die Baubeschreibung, Pläne des Bauwerks und die Teilungserklärung (zur Bildung von Wohnungseigentum gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz) umfasst. Diese Unterlagen sind die einzigen verbindlichen Dokumente.

Die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen, einschließlich der Anlagen, Pläne und ähnlichem, können sich bis zum Vertragsabschluss in rechtlicher und sachlicher Hinsicht ändern. Daher haben nur die letztlich beurkundeten oder gegenseitig unterzeichneten Verträge Gültigkeit. Der übergebene Prospekt dient ausschließlich der Information über die angebotene Immobilie. Unser Immobilienangebot richtet sich speziell an Käufer, die die Immobilie für den

Eigenbedarf erwerben möchten. Es ist nicht für Investoren geeignet, die eine kurze Anlagedauer mit fester Verzinsung und einer festgelegten Rückzahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt anstreben.

Seitens der herausgebenden und verkaufenden Partei wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung angeboten. Es wurde auch kein Dritter, wie zum Beispiel ein Vertriebspartner, beauftragt, eine solche Beratung im Namen der verkaufenden Gesellschaft durchzuführen. Es wird keine Haftung für die Erfüllung von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen übernommen, ebenso wenig wie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, da diese von vielen unbekanntem oder veränderlichen Faktoren abhängen.

Die Prospektangaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten oder erkennbaren Fakten. Alle Planungs- und Berechnungsgrundlagen unterliegen möglichen Änderungen. Die aktuelle Bau-, Verwaltungs- und Finanzpraxis sowie die Rechtsprechung können sich jederzeit ändern. Die im Prospekt oder anderen Plänen, Zeichnungen und Werbematerialien dargestellten Illustrationen und Fotos sind zum Teil lediglich Vorschläge, Entwürfe oder Muster und nicht als verbindliche Elemente der Baubeschreibung zu verstehen. Die tatsächliche Gestaltung und Ausführung können hiervon abweichen. Alle Planungen stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit durch die zuständigen Behörden. Verbindlich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

Die im Prospekt genannten gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften werden nur zur Information über die Vertretungsverhältnisse genannt. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit die-

sen Personen ist nicht beabsichtigt, ebenso wenig wie bei den beauftragten Vertragsparteien. Verbindliche Angaben oder Abweichungen vom Prospekt dürfen nur von der herausgebenden Partei gemacht werden. Dritte, insbesondere Personen, die mit dem Vertrieb oder der Vermittlung beauftragt sind, sind dazu nicht befugt. Die herausgebende Partei hat keine Person bevollmächtigt, potenzielle Käufer hinsichtlich der angebotenen Immobilien zu beraten, insbesondere nicht in Bezug auf die finanziellen Auswirkungen eines Kaufs. Sämtliche Inhalte in den Prospekten sind urheberrechtlich geschützt. Da der Prospekt zu einem frühen Zeitpunkt erstellt wurde und nicht alle darin enthaltenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes final feststanden, akzeptiert der Käufer, dass eventuelle Ansprüche aus den Prospektangaben – falls überhaupt gegeben – innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnisnahme, spätestens jedoch zwei Jahre nach dem angegebenen Herausgabedatum, verjähren, es sei denn, es wurden vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben gemacht. Trotz sorgfältigster Prüfung können Fehler nicht ausgeschlossen werden, weshalb alle Angaben im Prospekt unverbindlich sind.

Dieses Exposé wurde im September 2024 erstellt und herausgegeben.

Impressum

Aue-Park GmbH
Am Rittergut 2 in 06237 Leuna OT Kötschlitz
Geschäftsführer: Nico Plohmann
Amtsgericht Stendal HRB 32054
info@aue-park.de

Diese Broschüre dient nur als Vorabinformation und wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden. Alle Darstellungen und Visualisierungen entsprechen dem Planungsstand und sind unverbindliche Architektur-Illustrationen. Weitere Änderungen bleiben daher vorbehalten.



Aue-
Park

Neues Wohnen in Kötschlitz.

KONTAKT

Aue-Park GmbH
Am Rittergut 2
06237 Leuna OT Kötschlitz

info@ae-park.de



Projekt: Aue-Park

Standort: Am Rittergut in 06237 Leuna OT Kötschlit

Preisliste

Erstellt: September 2024

STATUS	EINHEIT	NUMMER	GRÖSSE			ZIMMER	PKW-STELLPL.	VERKAUFSPREIS*	MÖGLICHE KFW-FÖRDERUNG 261**	
			Wohnfläche	Nutzfläche im Haus	Grundstück				zinsgünstiges Darlehen	Tilgungszuschuss
RESERVIERT	1	1	105,66 m ²	155,53 m ²		4	1		150.000,00 €	22.500,00 €
		1A	22,49 m ²	30,50 m ²		1	1		75.000,00 €	11.250,00 €
		Gesamt	128,15 m²	186,03 m²	420,02 m²	5	2		225.000,00 €	33.750,00 €
VERFÜGBAR	2	2	107,11 m ²	156,22 m ²		4	1		150.000,00 €	22.500,00 €
		2A	19,32 m ²	25,28 m ²		1	1		75.000,00 €	11.250,00 €
		Gesamt	126,43 m²	181,50 m²	219,44 m²	5	2	578.454,30 €	225.000,00 €	33.750,00 €
VERFÜGBAR	3	3	127,48 m ²	165,18 m ²		5	2			
		Gesamt	127,48 m²	165,18 m²	200,06 m²	5	2	552.498,60 €	150.000,00 €	22.500,00 €
RESERVIERT	4	4	112,34 m ²	163,42 m ²		4	1		150.000,00 €	22.500,00 €
		4A	20,42 m ²	26,19 m ²		1	1		75.000,00 €	11.250,00 €
		Gesamt	132,76 m²	189,61 m²	237,46 m²	5	2		225.000,00 €	33.750,00 €
VERFÜGBAR	5	5	154,82 m ²	225,53 m ²		5	1		150.000,00 €	22.500,00 €
		5A	25,73 m ²	35,50 m ²		1	1		75.000,00 €	11.250,00 €
		Gesamt	180,55 m²	261,03 m²	323,28 m²	6	2	790.175,40 €	225.000,00 €	33.750,00 €
VERFÜGBAR	6	6	120,49 m ²	173,65 m ²		4	1		150.000,00 €	22.500,00 €
		6A	21,50 m ²	31,27 m ²		1	1		75.000,00 €	11.250,00 €
		Gesamt	141,99 m²	204,92 m²	311,67 m²	5	2	628.759,80 €	225.000,00 €	33.750,00 €

*) Der Kaufpreis bezieht sich auf die in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Angaben zur Immobilie. Sonderwünsche können zu einer Kaufpreisänderung führen und werden schriftlich vereinbart.

**) Das Bauvorhaben ist über das KfW-Programm 261 förderfähig. Es beinhaltet ein zinsgünstiges Darlehen und einen Tilgungszuschuss. Die exakten Konditionen werden im Rahmen der Finanzierung besprochen. Die angegebenen Zahlen wurden im Vorgespräche mit der KfW genannt und dienen lediglich der Orientierung. Einen Anspruch darauf gibt es nicht. Es gelten die jeweiligen Bestimmungen der KfW.

- ✓ Effizienzhausklasse A
- ✓ Endenergieverbrauch unter 40 kWh/(m²a)
- ✓ KfW-Förderung
- ✓ Photovoltaik-Anlage
- ✓ Wärmepumpe
- ✓ eigener Gartenanteil
- ✓ 2 PKW-Stellplätze, elektr. Laden vorbereitet
- ✓ separate Einliegerwohnung
- ✓ Warmwasser-Fußbodenheizung
- ✓ Panoramafenster zum Garten
- ✓ Wärmeschutzverglasung
- ✓ außenliegender Sonnenschutz
- ✓ moderne Bäder
- ✓ hochwertige Ausstattung

Das Angebot ist selbstverständlich provisionsfrei.

Aue-Park GmbH | Am Rittergut 2 in 06237 Leuna OT Kötschlit

Geschäftsführer: Nico Plohmann | Amtsgericht Stendal HRB 32054 | info@aue-park.de