

Neubauprojekt am Cospudener See!

Aldi mit Wohnungsbau

Koburger Straße 181

in Markkleeberg

18 Wohnungen // Garagen & Außenstellplätze

63 - 130 qm // 2 - 5 Zimmer // Balkon & Loggia

Aufzug // hochwertige Ausstattung

Ein Projekt der



Hölzel Wohnbau



Exklusiver Vertriebspartner

 **LCS**
IMMOBILIEN

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!



Hölzel wohnbau gmbh





Inhalt

VORWORT	4
DAS OBJEKT	6
DER STANDORT	8
DIE AUSSTATTUNG	12
GRUNDRISSSE	14
LAGEPLAN	23
REFERENZEN	24
KONTAKT	26



Vorwort - Hölzel Wohnbau

Herzlich willkommen bei der Hölzel Wohnbau GmbH – Ihrem vertrauensvollen Partner für anspruchsvolle Immobilienprojekte. Als erfahrenes Unternehmen mit tiefen Wurzeln im Bauwesen stehen wir für höchste Qualität und werthaltige Immobilien. Die Geschichte unseres Unternehmens beginnt bereits 1993 mit der Gründung von Korrekt Bau, einer Firma, die sich zunächst auf den Neubau von Einfamilienhäusern und Ärztehäusern spezialisierte. Schon früh erkannten wir die Bedeutung einer soliden und fachkundigen Projektentwicklung, weshalb wir ab 2001 auch die Sanierung denkmalgeschützter Mehrfamilienhäuser in unser Portfolio aufnahmen.

Mit der Gründung der Hölzel Wohnbau GmbH im Jahr 2009 konzentrieren wir uns auf die Sanierung und den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern. Diese Spezialisierung haben wir mit einer klaren Philosophie und hohen Qualitätsansprüchen verbunden. Unser Erfolg basiert auf einem jahrzehntelangen Erfahrungsschatz, kombiniert mit einer fundierten Fachkompetenz und einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse unserer Kunden.

Dabei legen wir größten Wert auf den Standort unserer Objekte. Wir erwerben ausschließlich Grundstücke in den besten Lagen von Leipzig und Markkleeberg – so schaffen wir für unsere Kunden nachhaltige Werte, die auch langfristig attraktiv bleiben.

Unsere hohen Standards in der Technik, der Ausstattung und dem Umfang unserer Bau- und Sanierungsmaßnahmen garantieren nicht nur die Werthaltigkeit der Immobilien, sondern auch die Zufriedenheit der Menschen, die in ihnen leben und arbeiten.

Vertrauen Sie auf die Expertise und Seriosität eines erfahrenen Bauträgers. Wir freuen uns, Ihnen in dieser Broschüre eines unserer aktuellen Projekte näher vorzustellen.



Werte schaffen

Werte bewahren

Vorwort - LCS Immobilien

Herzlich willkommen bei LCS Immobilien – Ihrem persönlichen Partner für den Kauf, Verkauf und die Vermietung von Wohnimmobilien in Leipzig und Umgebung. Bei uns geht es nicht nur um die Vermittlung von Objekten, sondern vor allem um Menschen und ihre individuellen Lebensentscheidungen. Wir wissen, dass der Kauf oder Verkauf einer Immobilie eine emotionale und bedeutende Entscheidung ist. Deshalb stehen wir Ihnen von Anfang an mit unserem persönlichen Service zur Seite und kümmern uns um alle Details – stets mit einem hohen Maß an Qualität, Verbindlichkeit und Engagement.

Was uns von anderen unterscheidet? Wir lieben die Perfektion und setzen auf maßgeschneiderte Lösungen, um jedes Immobilienprojekt erfolgreich umzusetzen.

Ein besonderes Highlight unserer Arbeit ist die **exklusive Zusammenarbeit mit der Hölzel Wohnbau GmbH** im Bereich der Neubauimmobilien. Als Vertriebspartner dieses renommierten Bauträgers bieten wir Ihnen Zugang zu hochwertigen Neubauprojekten in besten Lagen. Unsere Inhaberin übernimmt hierbei nicht nur den Verkauf, sondern agiert auch nach dem Kauf als persönliche Ansprechpartnerin für Sie, da Sie als **Projektleitung der Hölzel Wohnbau** auch die Bauphase der Objekte mit betreut und Ansprechpartnerin für die Käufer ist. So können Sie sich darauf verlassen, dass Sie bei uns nicht nur eine exzellente Immobilie finden, sondern auch eine erstklassige Betreuung genießen.

Unsere Leidenschaft für Immobilien und unser tiefes Verständnis für den Markt in Leipzig und Markkleeberg machen uns zu Ihrem kompetenten Partner in allen Belangen rund um Ihre Immobilie. Wir bieten Ihnen eine ganzheitliche, persönliche Betreuung und stehen Ihnen auch nach dem Kauf oder Verkauf weiterhin mit Rat und Tat zur Seite. Vertrauen Sie auf unser Engagement und unsere Expertise – wir sind rund um die Uhr für Sie da, um den perfekten Käufer oder Mieter zu finden und Ihre Wünsche in die Realität umzusetzen.







Fertigstellung

2. Quartal 2026

In zentraler Lage von Markkleeberg entstehen 18 moderne Eigentumswohnungen, die durch eine perfekte Kombination aus hoher Wohnqualität und exzellenter Nahversorgung überzeugen. Im Erdgeschoss des Gebäudes wird ein Aldi-Markt eingerichtet, der über die Koburger Straße zugänglich ist und den täglichen Einkauf direkt vor der Haustür ermöglicht.

Die Wohnungen selbst erreichen Sie über die ruhige „Hemminger Bogen“-Seite des Gebäudes, wodurch der Zugang zum Wohnbereich angenehm vom Einzelhandel getrennt bleibt.

Hinweis:

Die 2 benachbarten Mehrfamilienhäuser am Aldi Parkplatz (Eulenbergallee 3 & 5) sind ebenfalls ein Projekt der Hölzel Wohnbau.

Die 18 Wohnungen befinden sich ausschließlich im 1. und 2. Obergeschoss und zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung aus.

Alle Einheiten sind barrierefrei gestaltet und bequem über einen Aufzug erreichbar.

Mit Wohnflächen zwischen 64 und 113 Quadratmetern bieten die Wohnungen eine vielseitige Auswahl an 2- bis 5-Zimmer-Grundrissen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Loggia, die zusätzlichen privaten Außenraum bieten.

Die Grundrisse können noch nach Ihren individuellen Wünschen angepasst werden, um eine perfekte Lösung für Ihre Bedürfnisse zu schaffen.

Abstellräume und Garagen im Erdgeschoss sorgen für zusätzlichen Stauraum und komfortable Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude.

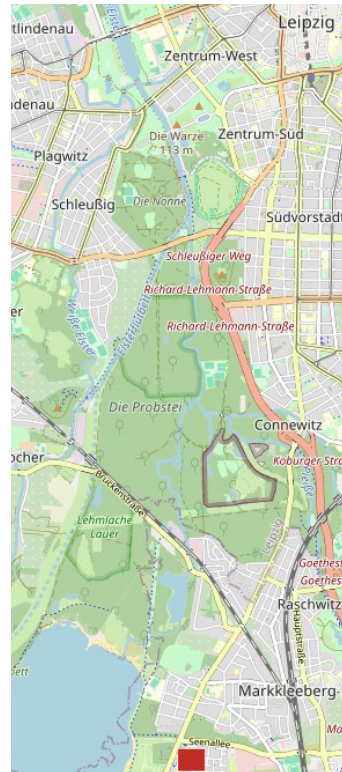
Die Fertigstellung des Aldi-Marktes ist für November 2025 vorgesehen, während die Wohnungen im 2. Quartal 2026 übergeben werden.





„Mein Leipzig lob ich mir.

Es ist ein klein Paris und bildet seine Leute.“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Im gekennzeichneten roten Rechteck befindet sich das Neubauprojekt.

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 Messepalästen 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 Wassersportanlagen 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

Markkleeberg

Nähe zur Stadt Leipzig:
ca. 6 km

ÖPNV:
Bahnverbindung vom
Markkleeberg Bahnhof,
versch. Buslinien, S-Bahn

Schulen & Kitas:
4 Grundschulen, 1 Gymnasium,
1 Oberschule,
16 Kindergärten

An den Süden der Stadt Leipzig grenzt die Stadt Markkleeberg.

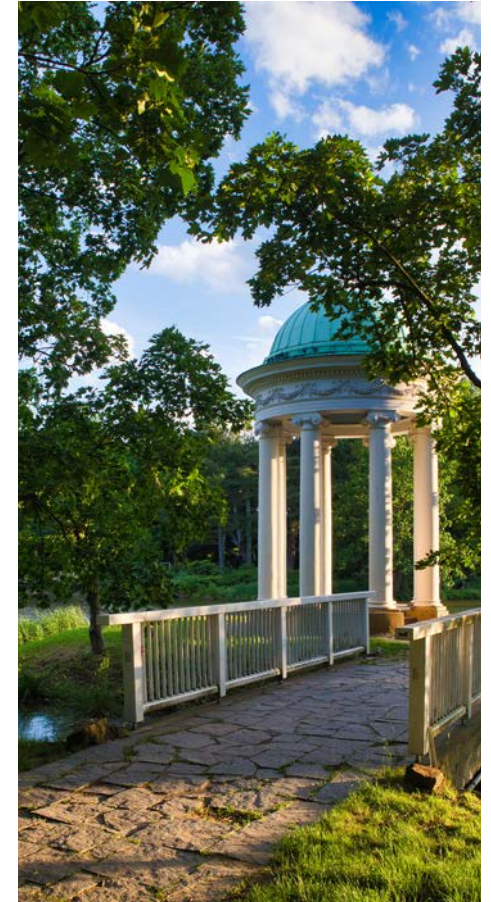
Markkleeberg ist geprägt von traumhaften Villen und Parkanlagen. Wälder, Wiesen und insgesamt 18 Seen sind aus den ehemaligen Kohlegruben entstanden und Markkleeberg liegt inmitten dieser "Grünen Oase".

Der Stadt so nah und doch so fern - man ist schnell im Stadtzentrum von Leipzig und genießt dennoch seine Ruhe. Markkleeberg zeichnet sich unter anderem auch durch die vielen ruhigen Anliegerstraßen und den alten Baumbestand aus.

Aber nicht nur die verschiedenen Naherholungsmöglichkeiten, sondern auch die zentrale Lage und die Vorteile einer gewachsenen Villensiedlung sind ausschlaggebend dafür, dass dieses Gebiet zu einer der am stärksten nachgefragtesten Wohnlagen gehört und somit zu den Top Adressen zählt.

Eine gute Erreichbarkeit aller öffentlichen Verkehrsmittel ist auch durch die fußläufige Entfernung zum Markkleeberger Bahnhof gegeben.

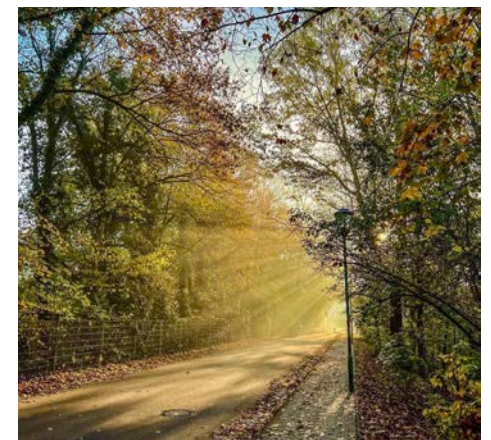
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Büros sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.



Kurzportrait

Markkleeburg

Umkreis Neubauprojekt: 2 km





Fenster und Türen

Sämtliche Außenfenster- und -türen werden mit 3-fach Isolierglas Wärmeschutz-verglasung 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 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 Fensteroliven montiert. In dem gesamten Objekt wird eine Zentralschließanlage eingebaut.

Sanitär

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



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



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 Nutzschicht).

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

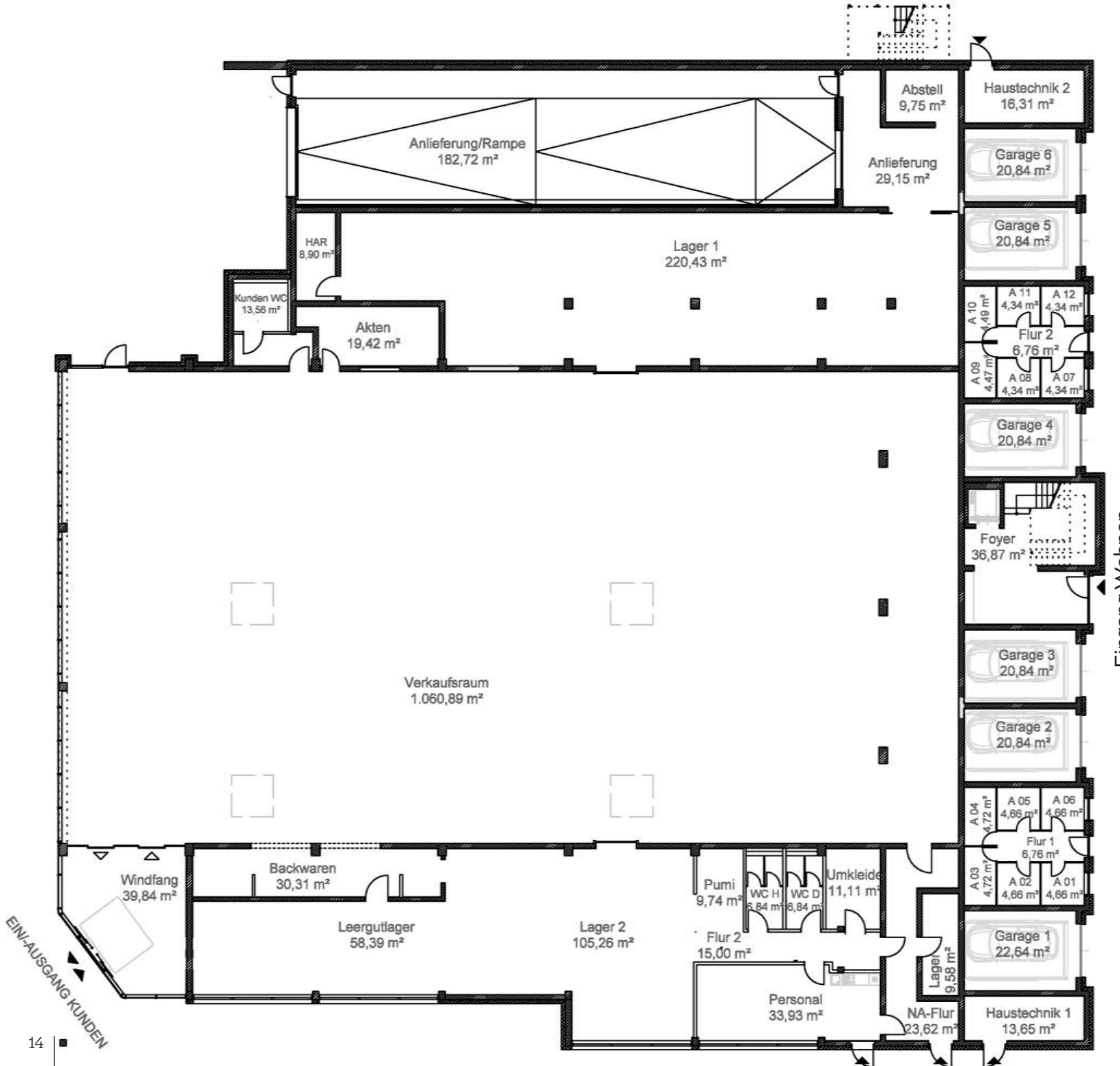
Die Innenwände aller Wohnräume werden mit einem deckenden Anstrich (Raumweise einfarbig- weiß) mit Acrylfarbe beschichtet. Nachdem die Wände mit Gipsputz verputzt wurden ist eine Spachtelung der Wände nicht nötig und auch nicht Vertragsbestandteil.

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 einer Wärmepumpe betrieben. Nach der 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 Wärmeschutzisolierungen versehen. Die Zähleinrichtung Heizung,

Kalt- Warmwasser wird über eine Funkmesseinrichtung betrieben. Der Bauträger schließt hierzu einen Vertrag mit einem Abrechnungsdienst im Namen und Auftrag der Eigentümer ab.



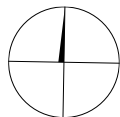
Grundriss

Erdgeschoss

- Aldi
- Garagen
- Abstellräume
- 8 Außenstellplätze
- 12 Garagen (Doppelparker)

Zugang Aldi über Parkplatz Koburger Str.

Zugang Wohnen über Hemminger Bogen.

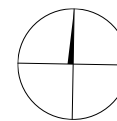


Grundriss

1. Obergeschoss

Wohnung	Größe	Zimmer
WE 01	92,55 qm	3
WE 02	81,39 qm	3
WE 03	64,31 qm	2
WE 04	64,31 qm	2
WE 05	64,31 qm	2
WE 06	64,31 qm	2
Option Zusammenlegung:		
WE05+06	130,00 qm	5
WE 07	99,01 qm	3
WE 08	70,31 qm	2
WE09	113,27 qm	5

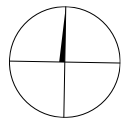




Grundriss

2. Obergeschoss

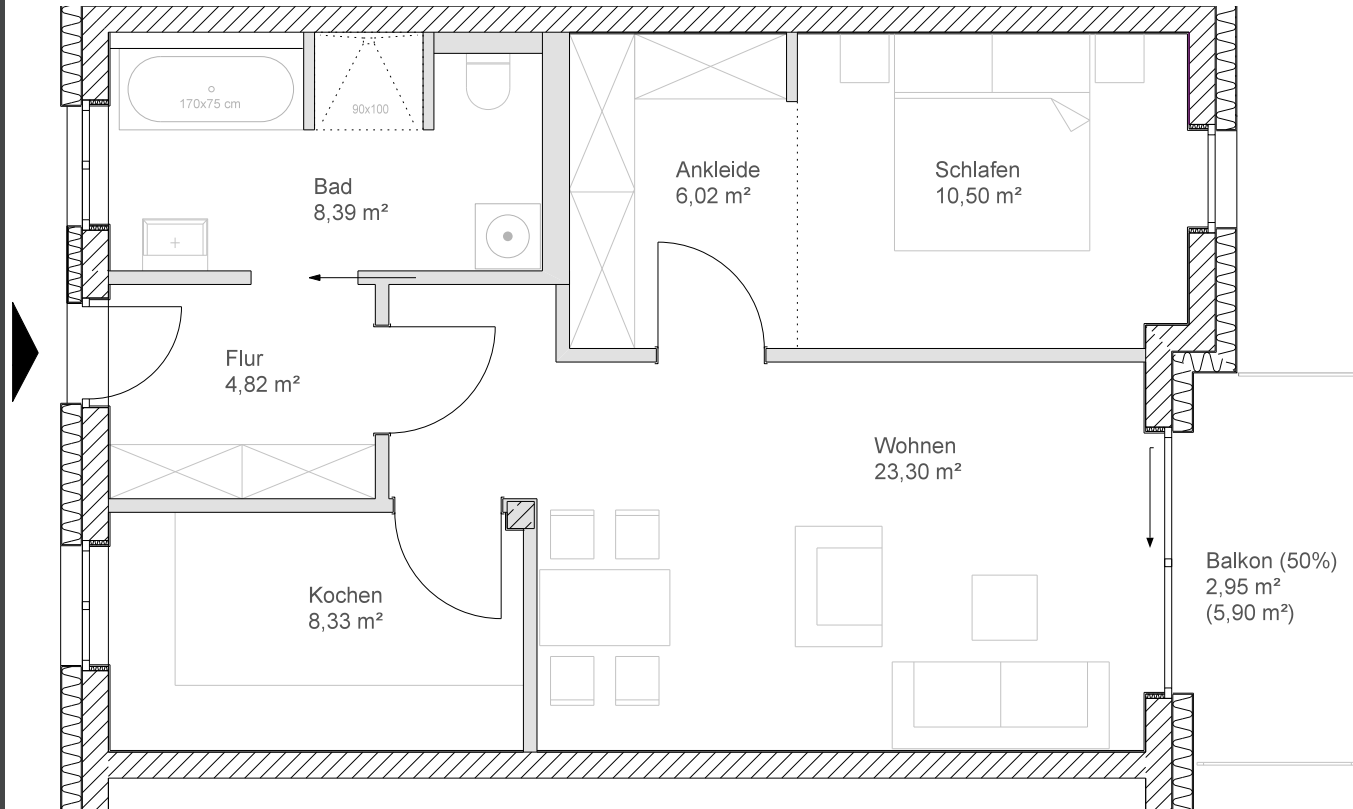
Wohnung	Größe	Zimmer
WE 10	92,55 qm	3
WE 11	81,39 qm	3
WE 12	64,31 qm	2
WE 13	64,31 qm	2
WE 14	64,31 qm	2
WE 15	64,31 qm	2
WE 16	99,01 qm	3
WE 17	70,31 qm	2
WE18	113,27 qm	5

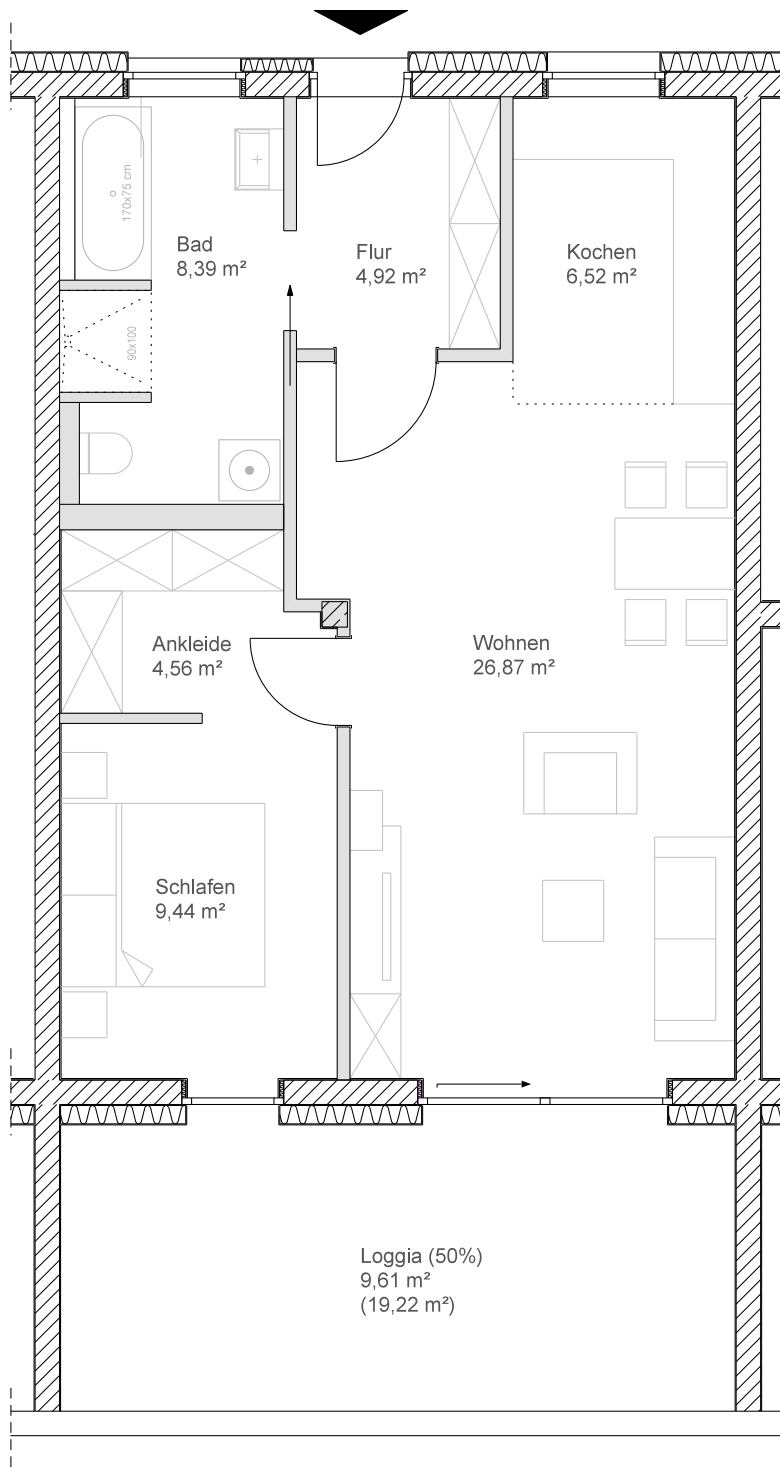


Einzel-Grundriss

2- Zimmer-Wohnung

Wohnung (1.OG/2.OG)	Größe	Zimmer
WE 03/12	64,31 qm	2
WE 04/13	64,31 qm	2
WE 05/14	64,31 qm	2
WE 06/15	64,31 qm	2

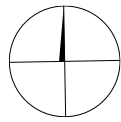




Einzel-Grundriss

2- Zimmer-Wohnung

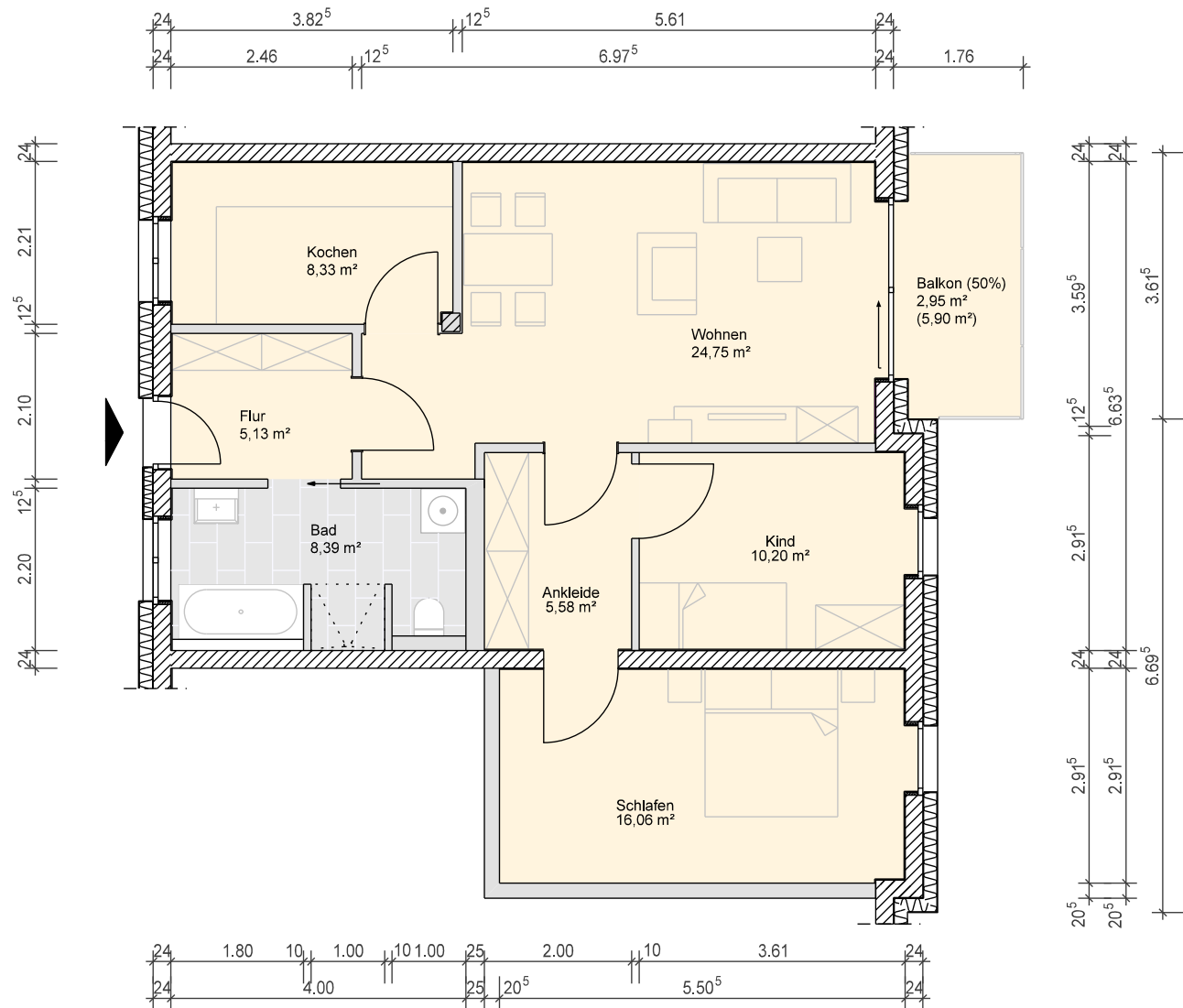
Wohnung	Größe	Zimmer
WE 08 (1.OG)	70,31 qm	2
WE 17 (2.OG)	70,31 qm	2

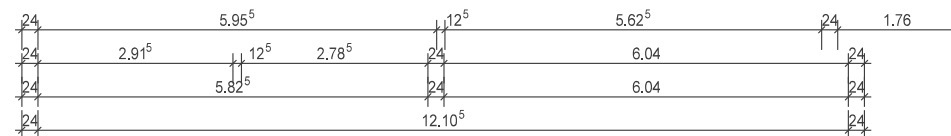
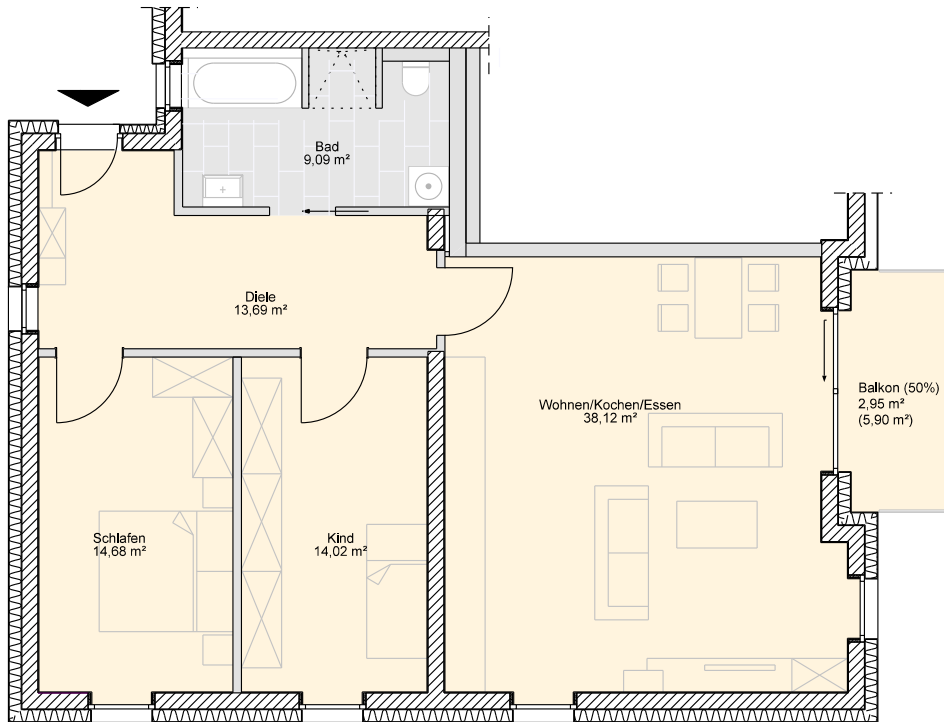
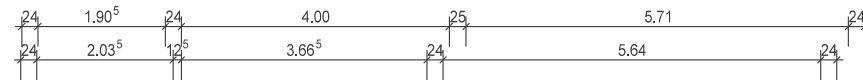
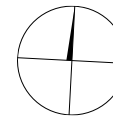


Einzel-Grundriss

3- Zimmer-Wohnung

Wohnung	Größe	Zimmer
WE 02 (1.OG)	81,39 qm	3
WE 11 (2.OG)	81,39 qm	3

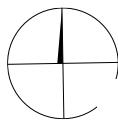




Einzel-Grundriss

4- Zimmer-Wohnung

Wohnung	Größe	Zimmer
WE 01 (1.OG)	92,55 qm	3
WE 10 (2.OG)	92,55 qm	3



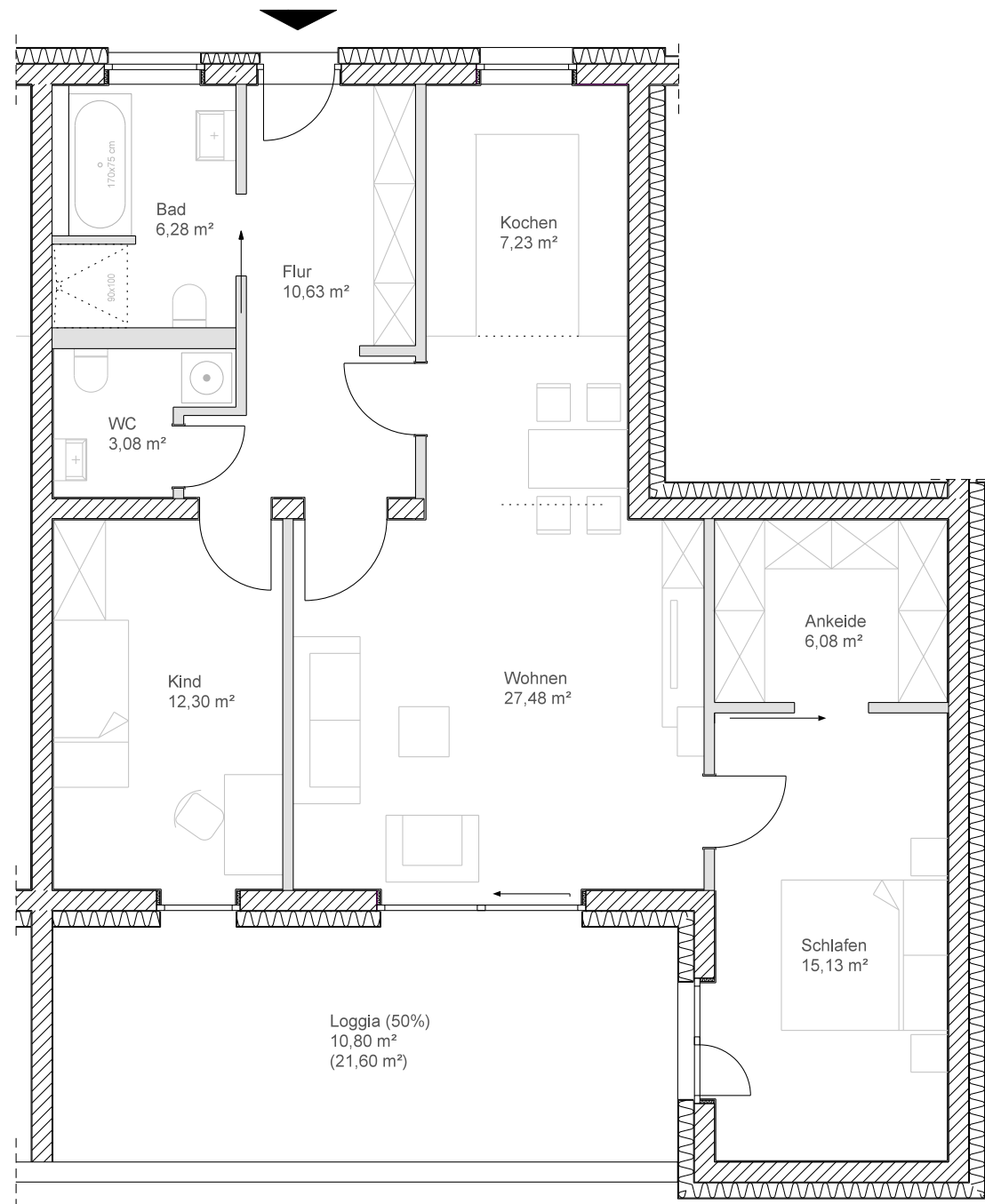
Einzel-Grundriss

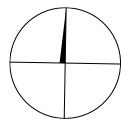
3- Zimmer-Wohnung

Wohnung	Größe	Zimmer
---------	-------	--------

WE 07 (1.OG)	99,01 qm	3
-----------------	----------	---

WE 16 (2.OG)	99,01 qm	3
-----------------	----------	---

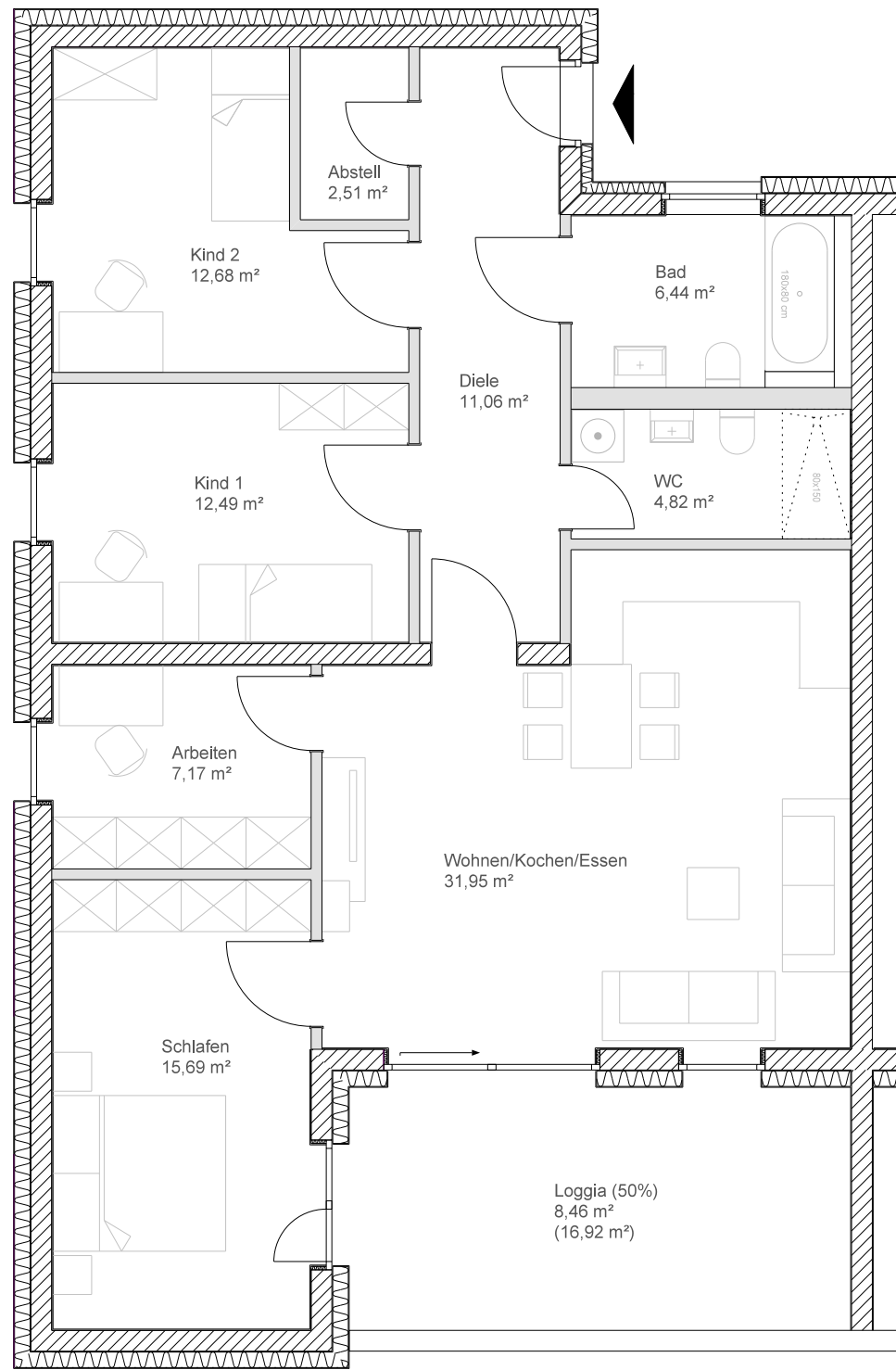


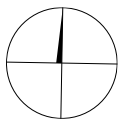


Einzel-Grundriss

5- Zimmer-Wohnung

Wohnung	Größe	Zimmer
WE 09 (1.OG)	113,27 qm	5
WE 18 (2.OG)	113,27 qm	5

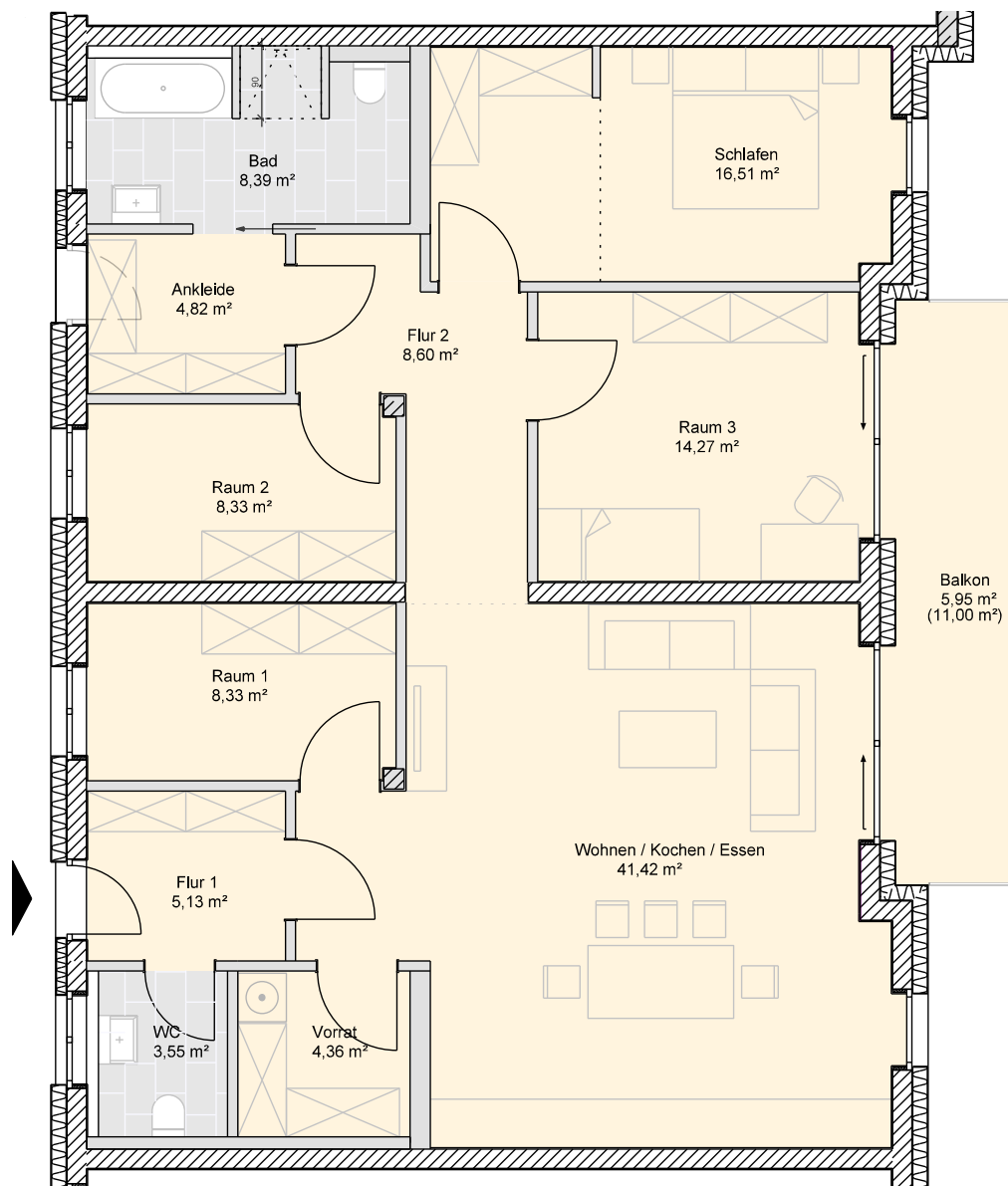


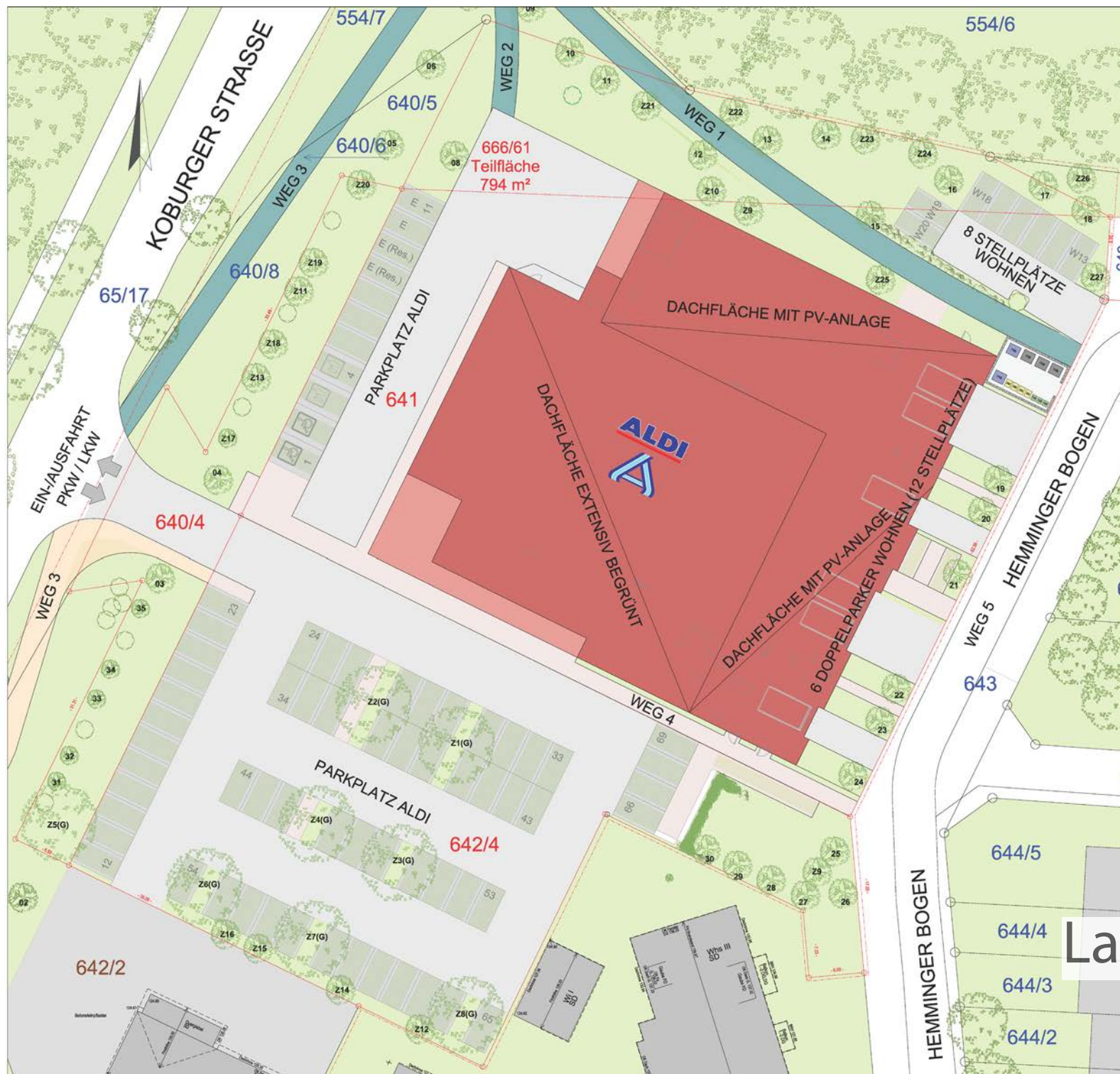


Einzel-Grundriss

5- Zimmer-Wohnung

Wohnung	Größe	Zimmer
WE 05 + 06 (1.OG)	130,00 qm	5





Lageplan



Ansicht Ost

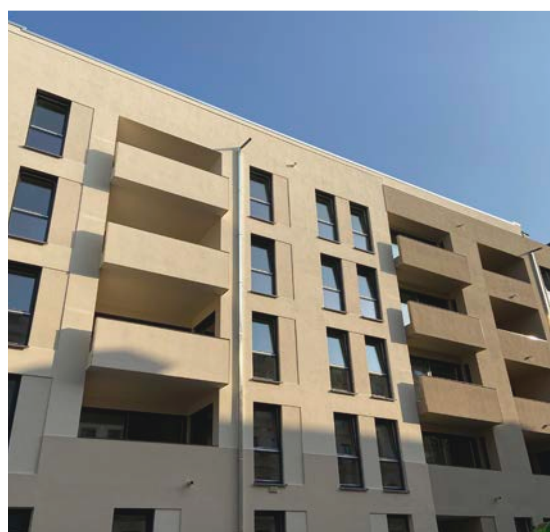


Referenzen

Werte schaffen - Werte bewahren

 hölzel wohnbau gmbh







Ansprechpartner



Hölzel wohnbau gmbh

Kai Giselsbrecht

Inhaber

+ 49 (0) 163 - 3401 857

kai.giselsbrecht@hoelzel-wohnbau.de

Christina Lehmann

Projektleitung

+ 49 (0) 163 - 8452 361

christina.lehmann@hoelzel-wohnbau.de

Karl-Liebkecht-Straße 127

04275 Leipzig

www.hoelzel-wohnbau.de

Vertrieb



Christina Lehmann

+ 49 (0) 163 - 8452 361

vertrieb@lcs-immobilien.de

Karl-Liebkecht-Straße 127

04275 Leipzig

www.lcs-immobilien.de

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 Lieferumfanges. 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. Die Bildrechte liegen bei der Hölzel wohnbau gmbh. Stand 03/2025