



# HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Neubau von 3 Stadthäusern  
mit je 1 Wohneinheit  
in Leipzig / Anger-Crottendorf

Leipziger Kleinwohnungsbau GmbH  
Straße des 18. Oktober 44  
04103 Leipzig



# Der Leipziger Osten ist sehr lebenswert

Die Metropole Leipzig weist eine große Vielfalt unterschiedlicher Wohnkulturen auf. So findet man in den 10 Bezirken und 63 Ortsteilen Leipzigs malerische Villen, historisches Ambiente ausstrahlende Wohnumgebungen oder von Kreativkulturen und Kunstszene geprägte Quartiere. Auch der Leipziger Osten mit den Stadtteilen Reudnitz-Thonberg, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf und Anger-Crottendorf hat sich dabei in den letzten Jahren verändert und sehr gut entwickelt. So bietet der „Osten“ von Leipzig heute vieles: Anziehendes, Interessantes, Widersprüchliches und Verstecktes. Der „Osten“ hat halt Charakter, er hat aber auch Ecken und Kanten und genau das macht ihn, Anger-Crottendorf eingeschlossen, so reizvoll.

Der Stadtteil Anger-Crottendorf liegt südöstlich des Stadtzentrums von Leipzig. Seit der Stilllegung der Industriebetriebe nach 1990 ist dieser aufstrebende Stadtteil eine reine Wohngegend mit Gebäuden aus der Gründerzeit und der Gegenwart. Die Leipziger Kleinwohnungsbau GmbH hat den Stadtteil durch die Errichtung von vielen Mehrfamilienhäusern Anfang des 20. Jahrhunderts maßgeblich mitgeprägt. Nunmehr wollen wir mit unserem ersten Neubauvorhaben in der Hanns-Eisler-Straße die Bautradition unseres Unternehmens fortführen. Vor allem Studierende und junge Familien schätzen an dem Stadtteil die Nähe zur Innenstadt als auch die vielen Erholungsmöglichkeiten durch die zahlreichen Kleingärten und die Grünflächen wie z. B. dem wundervollen Stünzer Park, dem Liselotte-Herrmann-Park oder dem Ramdorschen Park.







# Makrolage

Durch die optimale Anbindung an den ÖPNV mit den Straßenbahnlinien 4 und 7 und die S-Bahn-Haltestelle erreicht man das Stadtzentrum Leipzigs innerhalb weniger Minuten. Zudem verkehren innerhalb des Viertels die Busse 72 und 73, die den Hauptbahnhof mit den sich östlich von Anger-Crottendorf gelegenen Stadtteilen Paunsdorf und Engelsdorf verbinden.

Der bereits im Bau befindliche „Parkbogen-Ost“ wird die Attraktivität von Anger-Crottendorf als Wohnstandort weiter erhöhen. Der geplante eigenständige Fahrrad- und Gehweg auf den ehemaligen Bahnflächen hat das Ziel, angrenzende Wohngebiete und Freiraumstrukturen zu verknüpfen und die Lebensqualität in den bestehenden Quartieren weiter zu verbessern.

Die Infrastruktur des Stadtteils wurde maßgeblich verbessert. Durch die Sanierung und den Neubau von Kindergärten und Schulen verfügt der Stadtteil nunmehr über 6 KITA`S und 3 Grundschulen. In unmittelbarer Zukunft wird der neue Schulcampus an der Wurzener Straße fertiggestellt.

Die südliche Magistrale des Viertels, die Zweinaundorfer Straße, bietet eine bunte Auswahl an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Bistros, die zum Mittags- oder Abendtisch einladen. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt im benachbarten Reudnitz-Thonberg.





# Mikrolage







# Drei Stadthäuser mit je 1 Wohneinheit in Anger-Crottendorf

Hanns-Eisler-Straße 2 - 6  
04318 Leipzig



Ansicht Hanns-Eisler-Straße



Ansicht Gartenseite







Ansicht Hanns-Eisler-Straße



Ansicht Gartenseite







## Kurzbeschreibung Stadthäuser im Reihenhausstil

Die Reihenhäuser umfassen drei Vollgeschosse ohne Unterkellerung mit Gartenanteil. Im Erdgeschoss verfügt jedes Haus über eine befestigte Gartenterrasse und im 2. Obergeschoss über eine Dachterrasse, welche optional mit einem Abstellraum (stabile farbige Blechkonstruktion) ausgerüstet werden kann. Die Gebäude werden in Massivbauweise bezugsfertig und nutzungsfähig errichtet.

Realisiert wird eine ansprechende Architektur (Büro Baukomplex/ Herr Fassauer), die mit dem Amt für Denkmalschutz abgestimmt wurde und dessen Vorgaben erfüllt. Diese fügt sich harmonisch in das bauliche Umfeld der Bebauung aus dem Anfang des vorigen Jahrhunderts ein und wirkt dennoch modern und zeitlos. Natürliche Materialien – Holz, rote Dachziegel, Glas und Metalloberflächen – werden kombiniert und schaffen ein harmonisches Ambiente. Die Ausstattung unterstreicht die Architektur und Nachhaltigkeit.

Besonderer Wert wird auf eine ökologische und nachhaltige Bauweise insbesondere bzgl. der Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ohne weiteren Einsatz fossiler Energieträger gelegt. Einer modernen Mobilität wird durch die Bereitstellung von zahlreichen Stellplätzen mit Lademöglichkeit für E- Bikes/Lastenfahräder und einer Wallbox im Zusammenhang mit einem Carsharing-Stellplatz Rechnung getragen. Die Wärmedämmung der Fassade und der Dächer entspricht höchsten Anforderungen. Die Flachdächer werden begrünt und das Regenwasser über Versickerungsrigolen wieder dem Grundwasser zugeführt. Das Gebäude ist als Energieeffizienzhaus KfW 55 bestätigt.

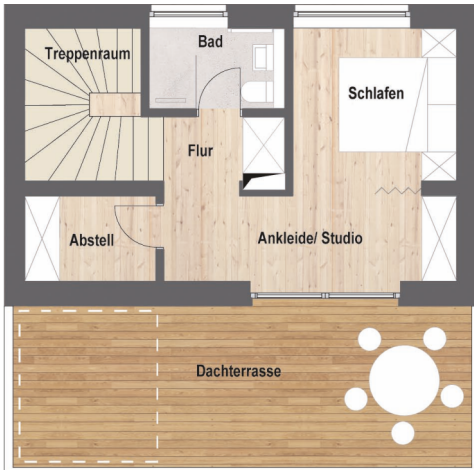
Die Auswahl der zum Einsatz kommenden Materialien, Produkte und Ausstattungselemente innerhalb der Häuser erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer in Form einer Bemusterung. Die in dieser Baubeschreibung und der Ausstattungsliste aufgeführten Produkte, Materialien und Ausstattungselemente stellen hierfür die Grundlage dar.



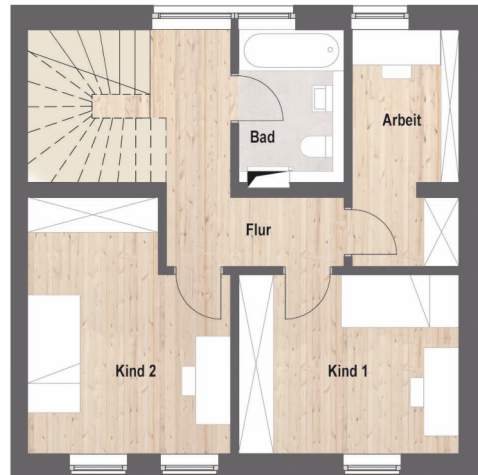
# Reihenhaus OST

5 Zimmer | 123,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



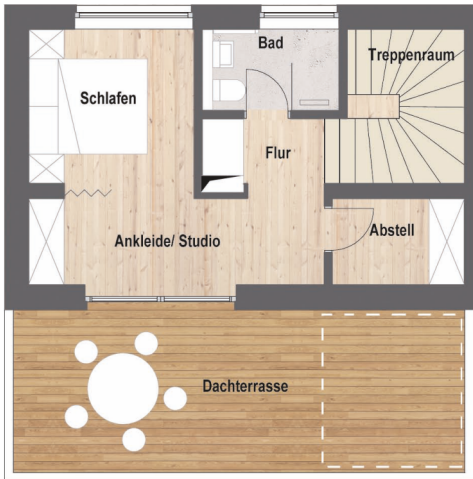




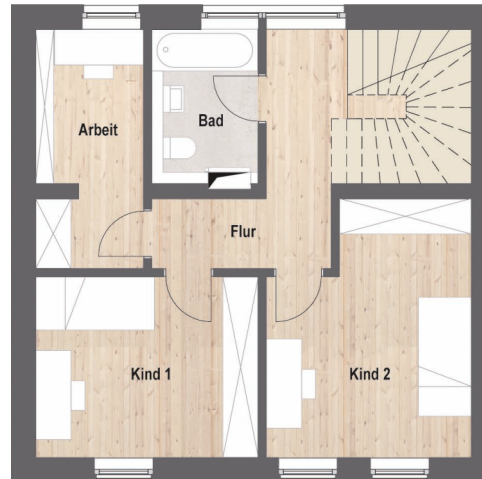
# Reihenhaus MITTE

5 Zimmer | 123,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

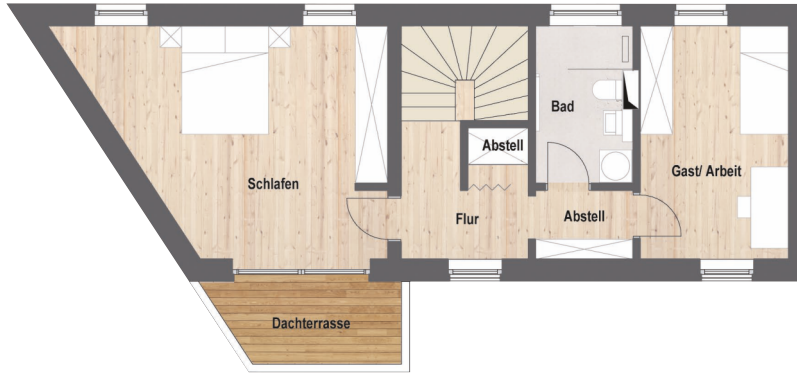




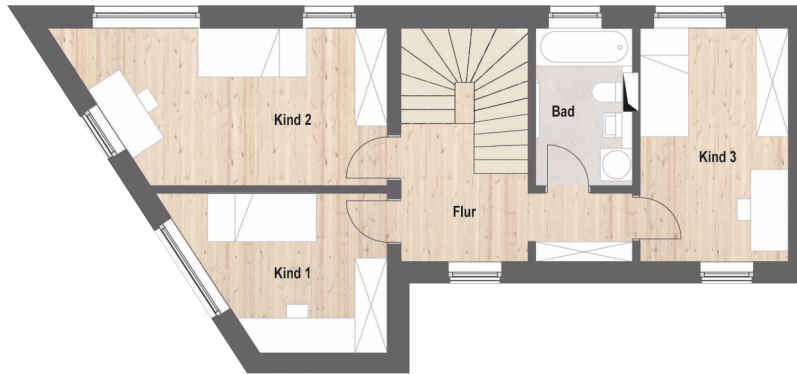
# Reihenhaus WEST

6 Zimmer | 149,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche

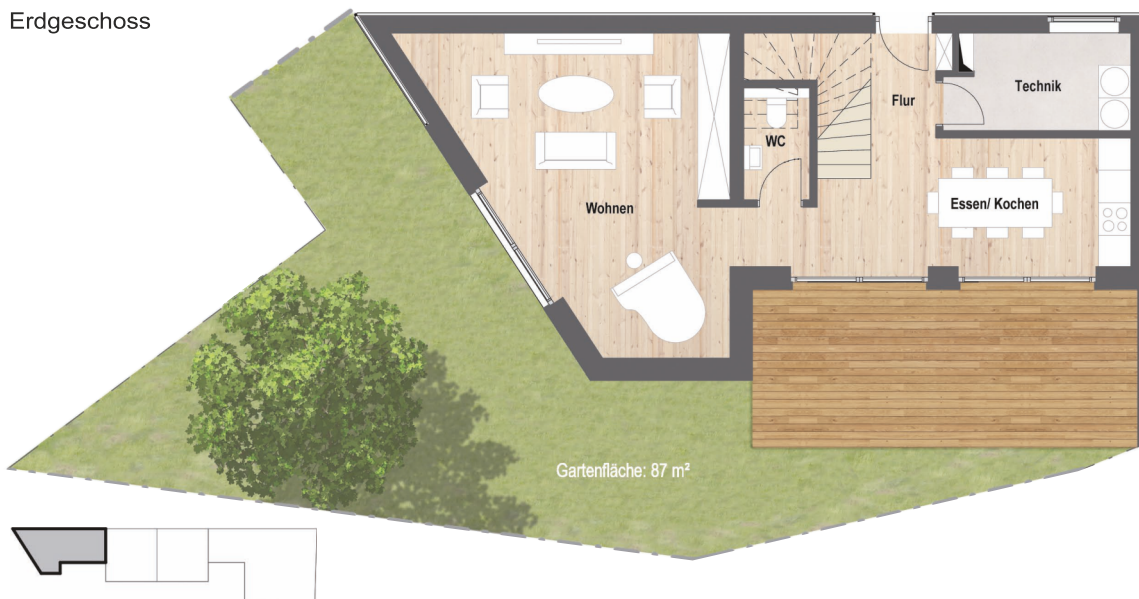
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss







## STADTHÄUSER

**Verkaufspreise / provisionsfrei**

### **Reihenhaus OST**

5 Zimmer

126,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

640.000,00 €

### **Reihenhaus MITTE**

5 Zimmer

126,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

640.000,00 €

### **Reihenhaus WEST**

5 Zimmer

152,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

770.000,00 €

**Impressum/Kontakt:**

Leipziger Kleinwohnungs-Bau-Gesellschaft mbH  
Geschäftsführer: Frank Moritz  
Straße des 18. Oktober 44  
04103 Leipzig

HRB 9312

Telefon: 0341 - 23 10 360  
e-Mail: [d.lindner@leipziger-wohnen.de](mailto:d.lindner@leipziger-wohnen.de)

