



EXKLUSIVES KULTURDENKMAL

Alte Schule – Kahnsdorf

Leipziger Neuseenland

EINFÜHRUNG

Willkommen in der „Alten Schule“

Wo Geschichte auf modernes Wohnen trifft: Inmitten des Leipziger Neuseenlands erwacht ein besonderes Kulturdenkmal zu neuem Leben. Die ehemalige Schule in Kahnsdorf wird behutsam saniert und zu sechs stilvollen Wohneinheiten umgestaltet. Hier verbinden sich historische Architektur, liebevoll restaurierte Details und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem Zuhause mit einzigartigem Charakter.





DIE IMMOBILIE

Architektur und Sanierung

Die „Alte Schule“ Kahnsdorf ist ein Kulturdenkmal mit klarer Fassadengliederung, steilem Satteldach und liebevoll restaurierten Details. Der Bestand wird zu einem Wohnhaus mit sechs Einheiten umgebaut, prägende Elemente bleiben erhalten.

Die Sanierung erfolgt denkmalgerecht: Dach, Fassade und Fenster werden erneuert und behutsam an heutige Wohnansprüche angepasst. So entsteht Architektur, die Geschichte bewahrt, modernen Komfort bietet und ein besonderes Wohngefühl schafft.

1

Historischer Charakter

Erhalt der ursprünglichen Fassade, klassischer Dachformen und typischer Gestaltungselemente.

2

Behutsame Sanierung

Denkmalgerechte Restaurierung mit traditionellen Materialien und moderner Technik.

3

Zeitgemäße Architektur

Neue Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und harmonische Verbindung von Alt und Neu.

DETAILS MIT CHARAKTER

Materialien und Ausstattung

In den Innenräumen kommen langlebige Qualitätsmaterialien zum Einsatz: Echtholzparkett, fein abgestimmte Fliesen und wertige Türen im historischen Stil. Dreifach verglaste Fenster und präzise ausgeführte Oberflächen schaffen ruhige, hochwertige Wohnräume.

Moderne Technik sorgt für Komfort: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, effiziente Warmwasseraufbereitung sowie hochwertige Sanitärausstattung. Durchdachte Anschlüsse runden die Ausstattung ab – stilvoll, wartungsarm und funktional.

1

Hochwertige Materialien

Echtholzparkett, stilvolle Fliesen und Türen im historischen Stil prägen das Ambiente.

2

Moderne Ausstattung

Fußbodenheizung, effiziente Haustechnik und edle Sanitärobjekte bieten Komfort.

3

Liebe zum Detail

Jede Wohneinheit wird mit Sorgfalt und Sinn für Ästhetik gestaltet – für ein Zuhause mit Charakter.





LAGE & UMGEBUNG

Wo Natur und Stadt sich begegnen

Kahnsdorf liegt im Süden Leipzigs – mitten im Leipziger Neuseenland, einer Landschaft aus Wasser, Grün und Lebensqualität. Der Hainer See mit seiner Promenade und den kleinen Badebuchten ist nur wenige Schritte entfernt und lädt zum Spazieren, Radfahren und Entspannen ein.

Die Umgebung besticht durch Ruhe und Weite, ohne auf städtische Nähe zu verzichten. Cafés, Freizeitangebote und charmante Orte am Seeufer schaffen ein Wohnumfeld, das Erholung und Inspiration zugleich bietet.

Trotz der ruhigen Lage ist Leipzig schnell erreicht: Über die A 72 oder A 38 gelangt man in rund 25 Minuten in die Innenstadt. So verbindet dieser Ort naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe – ein Zuhause zwischen Erholung und Stadtleben.



ZENTRAL UND NATURNAH

Beste Lage im Leipziger Neuseenland

Rund um die „Alte Schule“ vereinen sich Natur, Freizeit und Komfort. Alles liegt nah beieinander und sorgt für ein entspanntes Lebensgefühl.

Verkehr & Anbindung

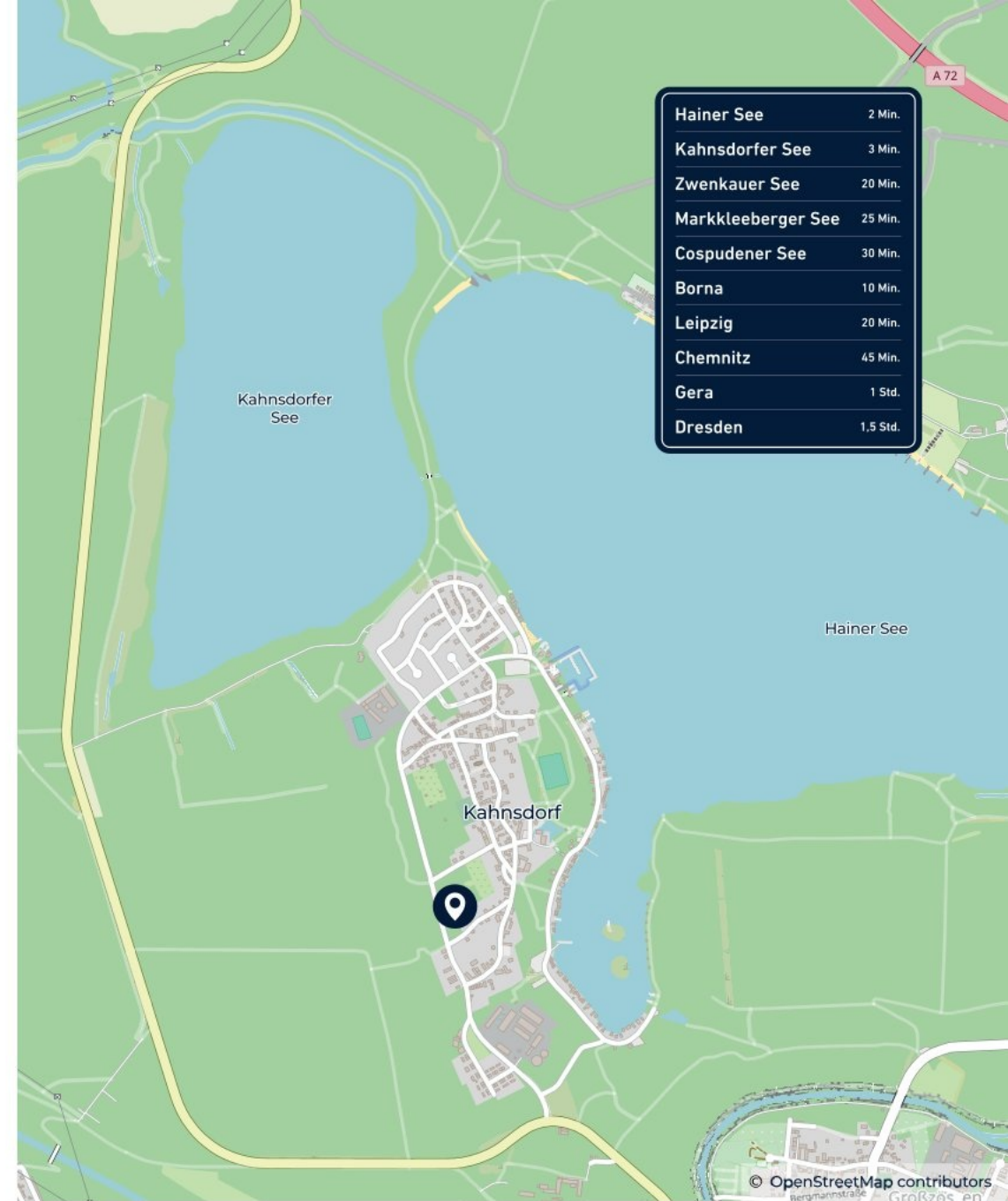
Leipzig ist über A 72 und A 38 in 25 Minuten erreichbar. Auch der ÖPNV bindet Kahnsdorf direkt an.

Einkauf & Freizeit

Geschäfte und Cafés liegen im Ort, der Hainer See lädt zum Spazieren und Entspannen ein.

Naherholung & Natur

Das Leipziger Neuseenland bietet Erholung pur – Wasser, Grün und Ruhe vor der Haustür.





SPUREN DER ZEIT

Ein Haus, das Geschichte erzählt

Die „Alte Schule“ Kahnsdorf wurde um die Jahrhundertwende errichtet und war über Jahrzehnte Mittelpunkt des Dorflebens. Generationen von Kindern verbrachten hier ihre Schulzeit, das Gebäude prägte das Ortsbild und war Symbol für Gemeinschaft und Bildung.

Heute wird das Haus mit großer Sorgfalt restauriert und für die Zukunft neu interpretiert. Der historische Charakter bleibt erhalten, während moderne Wohnräume entstehen, die Geschichte erlebbar machen und den Charme vergangener Zeiten bewahren.



STEUERLICHE VORTEILE & FÖRDERUNG

Abschreibungsmöglichkeiten und Förderprogramme

Das Denkmalobjekt „Alte Schule“ bietet außergewöhnlich hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Kapitalanleger können den Sanierungsanteil von rund 73 % des Kaufpreises innerhalb der ersten zwölf Jahre vollständig geltend machen – in den ersten acht Jahren mit 9 %, anschließend vier Jahre mit 7 %.

Auch Eigennutzer profitieren von den Vorteilen des Denkmalschutzes: 90 % des Sanierungsanteils lassen sich über zehn Jahre linear mit 9 % jährlich abschreiben. Zusätzlich steht das KfW-Programm 261 „Denkmal“ zur Verfügung – mit einem zinsvergünstigten Darlehen von 120.000 € je Wohnungseinheit und einem Tilgungszuschuss von 5 %.

TIPP:

Durch die hohen Denkmalschutz-Abschreibungen lassen sich in den ersten Jahren erhebliche Steuervorteile erzielen – das macht die „Alte Schule“ besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Das Projekt wird von einem renommierten Leipziger Bauträger und Projektentwickler mit ausgewiesener Expertise in der Denkmalentwicklung realisiert. Er verfügt über eine eigene Verwaltungsgesellschaft und einen Vermietungsservice, die Erwerbern auf Wunsch WEG-, SE-Verwaltung und Hausmeisterdienst anbieten.

WE Nr.	Etage Lage	Größe m² **	Anzahl Zimmer	MEA 1.000	Preis m²/€	Kaufpreis € ***
1	EG links	95,41	3	167	5.200	496.132
2	EG rechts	97,77	3	171	5.200	508.404
3	OG links	107,26	4	188	5.200	557.752
4	OG rechts	106,89	4	187	5.200	555.828
5	DG links	81,13	3	142	5.200	421.876
6	DG rechts	81,96	3	144	5.200	426.192
Gesamt		570,42		1.000		2.966.184

WOHNEN MIT GESCHICHTE

Sechs Wohnungen – jede ein Unikat

In der „Alten Schule“ entstehen sechs individuelle Wohnungen, die historischen Charme mit moderner Wohnqualität verbinden. Jede dieser exklusiven Wohnungen verfügt über eine sehr weitläufige Terrasse oder einen großen Balkon.

WE Nr.	Grund Anteil/€ *	Altbau Anteil/€ *	Sanierung Anteil/€ *	Miete € *	Miete m²/€ *	Stellplätze	Stellplätze KP/€	Miete € *	Miete m²/€ *	Gesamt KP/€
1	34.729	98.904	362.499	1.240	13	2	17.900	60	1.300	514.032
2	35.588	101.351	371.465	1.271	13	2	17.900	60	1.331	526.304
3	39.043	111.187	407.522	1.394	13	3	26.850	90	1.484	584.602
4	38.908	110.804	406.116	1.390	13	3	26.850	90	1.480	582.678
5	29.531	84.101	308.244	1.055	13	2	17.900	60	1.115	439.776
6	29.833	84.962	311.397	1.065	13	2	17.900	60	1.125	444.092
Gesamt	207.633	591.308	2.167.243	7.415	1.000	14	2.966.184	420	7.835	3.091.484

* unverbindliche Schätzwerte

** berechnet nach der Wohnflächenverordnung, deren Anwendung kann bei Mietverhältnissen zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien führen

*** Festpreis Wohnung

WOHNUNG EG LINKS

Wohnen mit Gartenblick

Die 3-Zimmer-Wohnung mit weitläufiger Terrasse im Erdgeschoss bietet großzügige Räume und direkten Zugang ins Grüne. Hochwertige Materialien und sanierte Bau- substanz verbinden historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ein Zuhause mit Stil und Geschichte.



Merkmal	Information
Etage / Lage	EG links
Größe m² **	95,41
Anzahl Zimmer	3
Terrasse m²	40,32
MEA 1.000	167
Preis m²/€	5.200
Kaufpreis € ***	496.132
Grund Anteil/€ *	34.729
Altbau Anteil/€ *	98.904
Sanierung Anteil/€ *	362.499
Miete € *	1.240
Miete m²/€ *	13
Stellplätze	2
Stellplätze KP/€	17.900
Miete € *	60
Miete m²/€ *	1.300
Gesamt KP/€	514.032

* unverbindliche Schätzwerte

** berechnet nach der Wohnflächenverordnung, deren Anwendung kann bei Miet- verhältnissen zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien führen

*** Festpreis Wohnung

Merkmal	Information
Etage / Lage	EG rechts
Größe m ² **	97,77
Anzahl Zimmer	3
Terrasse m ²	30,76
MEA 1.000	171
Preis m ² /€	5.200
Kaufpreis € ***	508.404
Grund Anteil/€ *	35.588
Altbau Anteil/€ *	101.351
Sanierung Anteil/€ *	371.465
Miete € *	1.271
Miete m ² /€ *	13
Stellplätze	2
Stellplätze KP/€	17.900
Miete € *	60
Miete m ² /€ *	1.331
Gesamt KP/€	526.304

* unverbindliche Schätzwerte

** berechnet nach der Wohnflächenverordnung, deren Anwendung kann bei Mietverhältnissen zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien führen

*** Festpreis Wohnung

WOHNUNG EG RECHTS

Licht, Raum und Ruhe

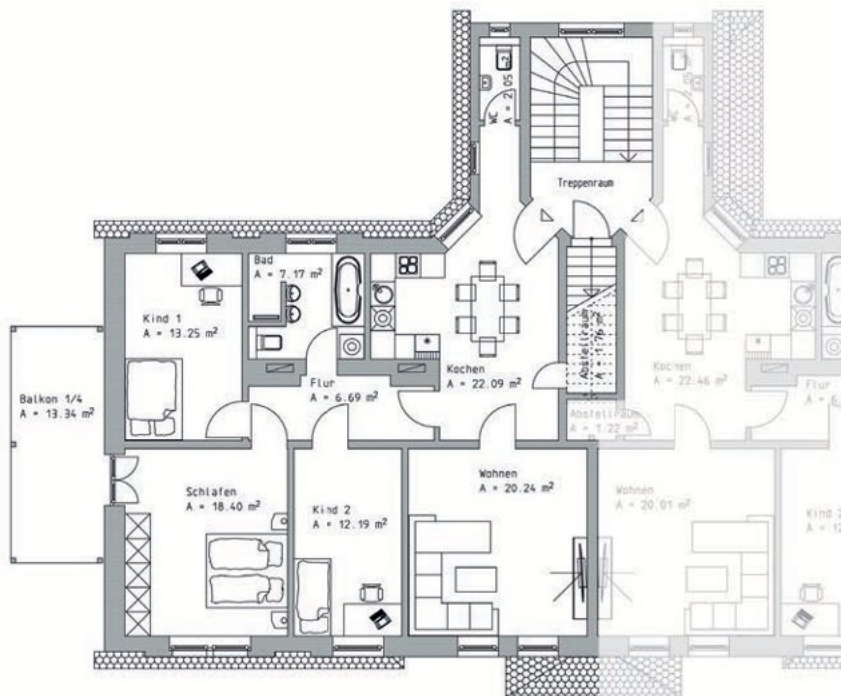
Die 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse auf der rechten Erdgeschossseite überzeugt mit hellen Räumen und klarem Grundriss. Große Fenster öffnen den Blick ins Grüne – für stilvolles Wohnen mit Komfort.



WOHNUNG OG LINKS

Räume mit Charakter

Die 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoß überzeugt mit ihrer besonderen Architektur. Historisches Flair trifft auf moderne Wohnqualität.



Merkmal	Information
Etage / Lage	OG links
Größe m² **	107,26
Anzahl Zimmer	4
Balkon m²	13,34
MEA 1.000	188
Preis m²/€	5.200
Kaufpreis € ***	557.752
Grund Anteil/€ *	39.043
Altbau Anteil/€ *	111.187
Sanierung Anteil/€ *	407.522
Miete € *	1.394
Miete m²/€ *	13
Stellplätze	3
Stellplätze KP/€	26.850
Miete € *	90
Miete m²/€ *	1.484
Gesamt KP/€	584.602

* unverbindliche Schätzwerte

** berechnet nach der Wohnflächenverordnung, deren Anwendung kann bei Mietverhältnissen zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien führen

*** Festpreis Wohnung

Merkmal	Information
Etage / Lage	OG rechts
Größe m ² **	106,89
Anzahl Zimmer	4
Balkon m ²	13,34
MEA 1.000	187
Preis m ² /€	5.200
Kaufpreis € ***	555.828
Grund Anteil/€ *	38.908
Altbau Anteil/€ *	110.804
Sanierung Anteil/€ *	406.116
Miete € *	1.390
Miete m ² /€ *	13
Stellplätze	3
Stellplätze KP/€	26.850
Miete € *	90
Miete m ² /€ *	1.480
Gesamt KP/€	582.678

* unverbindliche Schätzwerte

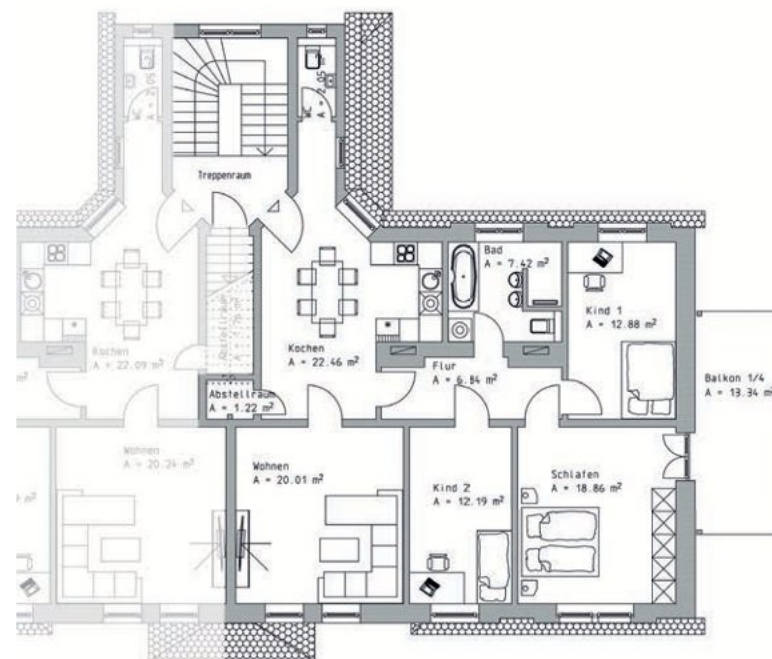
** berechnet nach der Wohnflächenverordnung, deren Anwendung kann bei Mietverhältnissen zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien führen

*** Festpreis Wohnung

WOHNUNG OG RECHTS

Wohnen mit Weitblick

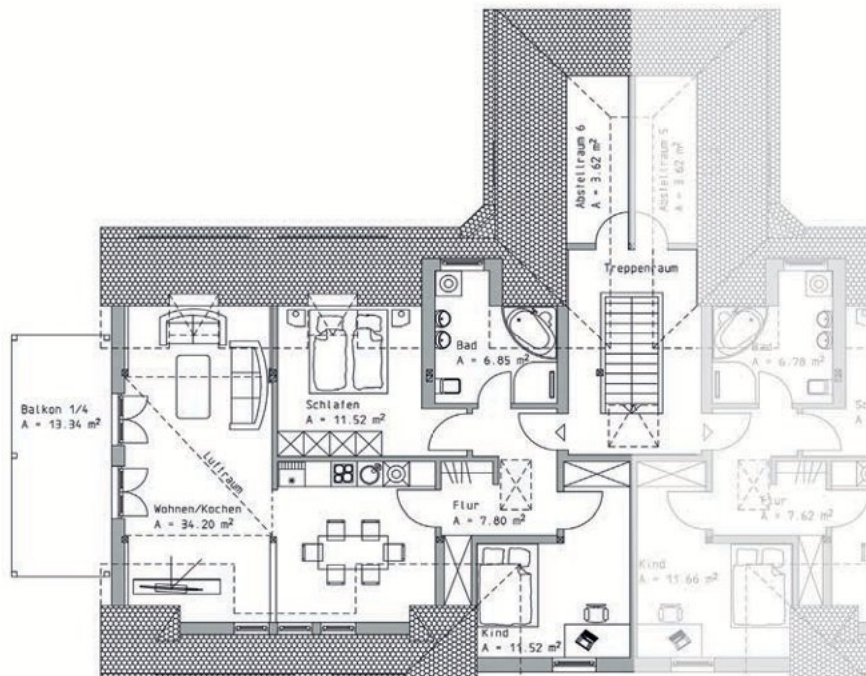
Die 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoß überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen und herrschaftlicher Grundrissgestaltung. Große Fenster schaffen eine angenehme Atmosphäre – ein Zuhause, das Stil und Komfort harmonisch verbindet.



WOHNUNG DG LINKS

Rückzugsort mit Ausblick

Die 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Dachgeschoß mit großzügiger Deckenhöhe öffnet den Blick in die Ferne. Hier verbinden sich Alltag und Freizeit – vom Frühstück auf dem Balkon bis zum gemütlichen Abend im Wohnzimmer.



Merkmal	Information
Etage / Lage	DG links
Größe m ² **	81,13
Anzahl Zimmer	3
Balkon m ²	13,34
MEA 1.000	142
Preis m ² /€	5.200
Kaufpreis € ***	421.876
Grund Anteil/€ *	29.531
Altbau Anteil/€ *	84.101
Sanierung Anteil/€ *	308.244
Miete € *	1.055
Miete m ² /€ *	13
Stellplätze	2
Stellplätze KP/€	17.900
Miete € *	60
Miete m ² /€ *	1.115
Gesamt KP/€	439.776

* unverbindliche Schätzwerte

** berechnet nach der Wohnflächenverordnung, deren Anwendung kann bei Mietverhältnissen zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien führen

*** Festpreis Wohnung

Merkmal	Information
Etage / Lage	DG rechts
Größe m ² **	81,96
Anzahl Zimmer	3
Balkon m ²	13,34
MEA 1.000	144
Preis m ² /€	5.200
Kaufpreis € ***	426.192
Grund Anteil/€ *	29.833
Altbau Anteil/€ *	84.962
Sanierung Anteil/€ *	311.397
Miete € *	1.065
Miete m ² /€ *	13
Stellplätze	2
Stellplätze KP/€	17.900
Miete € *	60
Miete m ² /€ *	1.125
Gesamt KP/€	444.092

* unverbindliche Schätzwerte

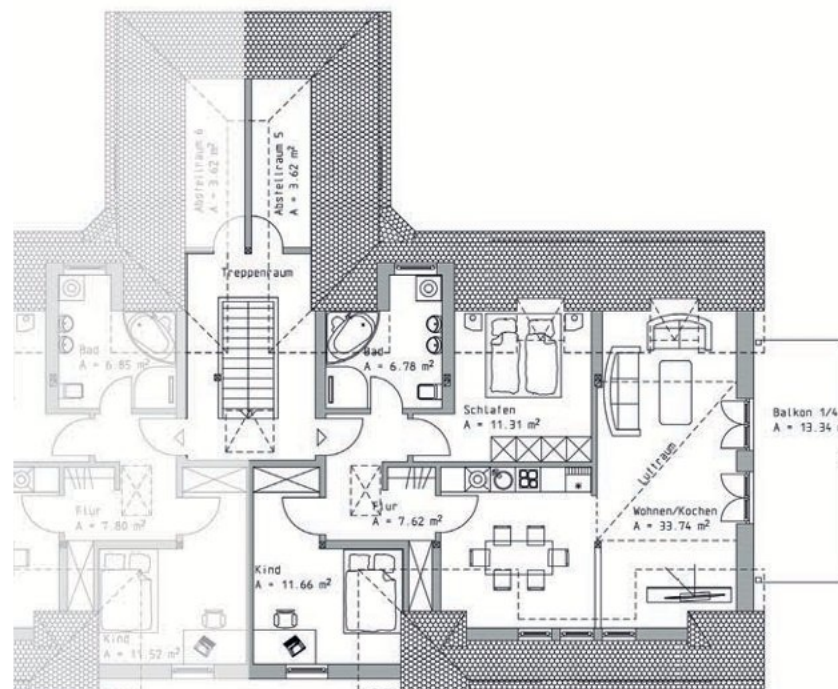
** berechnet nach der Wohnflächenverordnung, deren Anwendung kann bei Mietverhältnissen zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien führen

*** Festpreis Wohnung

WOHNUNG DG RECHTS

Wohngefühl mit Stil

Die 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Dachgeschoß bietet durch hohe Decken und offene Grundrissgestaltung eine einzigartige Atmosphäre – Geborgenheit und Freiheit.



ZEITLOSE WERTE ERLEBEN

Ein Ort, der Geschichte weiterschreibt

Mit der „Alten Schule“ entsteht ein Ort, an dem Vergangenheit bewahrt und Zukunft gestaltet wird. Behutsam saniert, vereint das Gebäude historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und liebevollen Details.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie werden Teil eines Ensembles mit Beständigkeit und Lebensqualität. Ob als Zuhause oder Investition: eine seltene Chance, Werte zu erhalten und authentisches Lebensgefühl zu gewinnen.

Jede Wohnung erzählt ihre eigene Geschichte – von achtsamem Handwerk, gelebter Tradition und dem Gefühl, wirklich angekommen zu sein.



JETZT BERATEN LASSEN

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Immobilien Wittig | Dresden-Invest GmbH

Tzschirner Platz 5

01067 Dresden

E-Mail: info@dresden-invest.com

Telefon: 0351 43 87 87 0

Wir beraten Sie gerne persönlich und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Immobilie.



IMMOBILIEN WITTIG