



LEBENS**W**ERTWOHNEN



**GIESSERSTRASSE 41**  
**214.491 € + 4,2 % RENDITE**

**LEIPZIG**  
**DIE AM SCHNELLSTEN WACHSENDE STADT IN**  
**DEUTSCHLAND**

# modernDENKMAL

**+** ATTRAKTIVE RENDITE!

**+** DIREKT VOM  
EIGENTÜMER

**+** NEU VERMIETET

**+** FRISCH RENOVIERT

**+** FERNWÄRME

**+** KEINE MAKLER-  
KOSTEN

**+** WIEDERVERMIE-  
TUNGSGARANTIE  
VON 5 JAHREN



Impression Gießerstraße 41

## INHALT

2	Vorwort
4	Warum eine Immobilie
6	Leipzig
12	Stadtteil
13	Mikrolage
14	Die Wohnung
18	Die Initiatorin
20	Auswahl Pressestimmen
21	Referenzen
22	Prospekthaftung & Haftungsausschlüsse
24	Impressum/Kontakt





Philippuskirche

# VORWORT

---

Auch in Zeiten permanenter Krisen hat sich die Immobilie ihren besonderen Wert als Kapitalanlage erhalten. Eine Investition in Wohnraum ist beim sich weiter verschärfenden Wohnungsmangel in Deutschland mit niedrigem Risiko, dafür mit der Gewinnung von sicherem Potenzial für den nahezu inflationssicheren Vermögensaufbau verbunden.

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Exposé hochwertiges Wohneigentum in einer Bestandsimmobilie in Leipzig vorstellen zu dürfen. Sie profitieren nicht nur von einer bevorzugten Lage, sondern haben auch alle Vorteile der Standortbedingungen Leipzigs auf Ihrer Seite: Die am schnellsten wachsende deutsche Metropole erzeugt mit ihrer wirtschaftlichen Dynamik und hohen Lebensqualität einen permanent steigenden Bedarf an Wohnraum.

LebensWertwohnen bietet Ihnen eine Kapitalanlage nach einem einzigartigen Modell, das ganz auf das Bedürf-

nis des Anlegers nach Ertrag und Investitionssicherheit zugeschnitten ist. So kaufen Sie bei uns unter Einsparung der Maklerkosten direkt vom Eigentümer, können sich auf attraktive Rendite verlassen und erwerben Wohnraum, der neu vermietet ist.

Die von uns angebotene Wohnung überzeugt hinsichtlich ihres Standorts, ihrer hochwertigen Ausstattung und bedarfsgerechten Größe. Sie erhalten sie im frisch renovierten Zustand mit Einbauküche. Darüber hinaus erfolgt die Wärmeversorgung über Fernwärme.

Auf den folgenden Seiten können Sie sich ein detailliertes Bild von dieser zukunftssicheren Kapitalanlage machen.



# WARUM EINE IMMO- BILIE VON LEBENS- WERTWOH- NEN DEN UNTER- SCHIED MACHT

Impression Treppenhaus Gießelstraße 41



Sichere Renditen, hohe Wertbeständigkeit, solide Altersvorsorge – es sind diese Vorteile, die Immobilien für Kapitalanleger zu begehrten Investitionsobjekten machen. Denn neben Sparplänen, Versicherungen oder Aktienfonds bildet Wohneigentum eine solide Säule für Ihre Zukunft. Und das auch in Phasen niedriger Zinsen und schwankender Aktienmärkte. Die Investition in Wohneigentum ist eine weitgehend inflationssichere Kapitalanlage. Für ein Immobilieninvestment spricht auch die Tatsache, dass gegenüber der Unbeständigkeit anderer Anlageformen der deutsche Mietmarkt nicht nur stabil, sondern einem weiter zunehmenden Nachfragedruck ausgesetzt ist.

Damit Sie aus Ihrer Kapitalanlage größtmögliche Vorteile für den Vermögensaufbau und -zuwachs ziehen können, sollten jedoch die Schlüsselkriterien für einen profitablen Kauf stimmen. Wir von LebensWertwohnen bieten Ihnen daher ausschließlich Objekte an, deren Rahmenbedingungen als besonders lukrativ gelten dürften.

Diese Sorgfalt in der Auswahl beginnt mit der Makro- und Mikrolage der von uns angebotenen Eigentumswohnungen. Wir setzen dabei im Käuferinteresse auf prosperierende urbane Zentren und gefragte Stadtteile. Sie können sich auf gehobene Qualität verlassen, die sich u. a. durch hochwertige Bodenbeläge, eine voll ausgestattete Einbauküche, moderne Badezimmer, Fernwärme und E-Check auszeichnet.

Ferner haben wir nicht alltägliche Konditionen geschaffen, die den Erwerb einer Wohnimmobilie aus unserem Portfolio zu

einer außergewöhnlich attraktiven Entscheidung machen.

Unsere Objekte bieten Ihnen attraktive Rendite. Sie erwerben sie direkt vom Eigentümer, was Ihren Kosten- und Bearbeitungsaufwand senkt. Die Wohnungen sind frisch renoviert und werden Ihnen neu vermietet übergeben. Die Mietersuche entfällt damit – eine weitere Ersparnis von Kosten und Zeit. Unsere Objekte werden mit Fernwärme beheizt. Damit stellen wir Ihnen eine Kapitalanlage mit bestem Wachstumspotenzial zur Verfügung.



Treppenhaus Gießelstraße 41



Beispielküche



„DAS GUTE GELINGEN  
IST ZWAR NICHTS KLEI-  
NES, FÄNGT ABER MIT  
KLEINIGKEITEN AN.“

Sokrates





# SO ATTRAKTIV IST LEIPZIG ALS IMMOBILIEN- STANDORT



Buntgarnwerke & Weiße Elster

## Auf Wachstum gepolt

Leipzig ist seit Jahren schon die am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands. Seine Bevölkerung wird bis 2035 voraussichtlich um weitere 16 Prozent zunehmen, was zu einer anhaltenden Mietnachfrage führt. Im jährlichen Städteranking von Wirtschaftswoche, Immoscout und dem IW-Institut liegt die alte Messe- und Handelsstadt auf Rang 3 der dynamischsten deutschen Städte. Die florierende Wirtschaft – allen voran große Marken wie BMW, Porsche, DHL und Amazon – zieht qualifizierte Arbeitskräfte an, die Wohnraum benötigen.

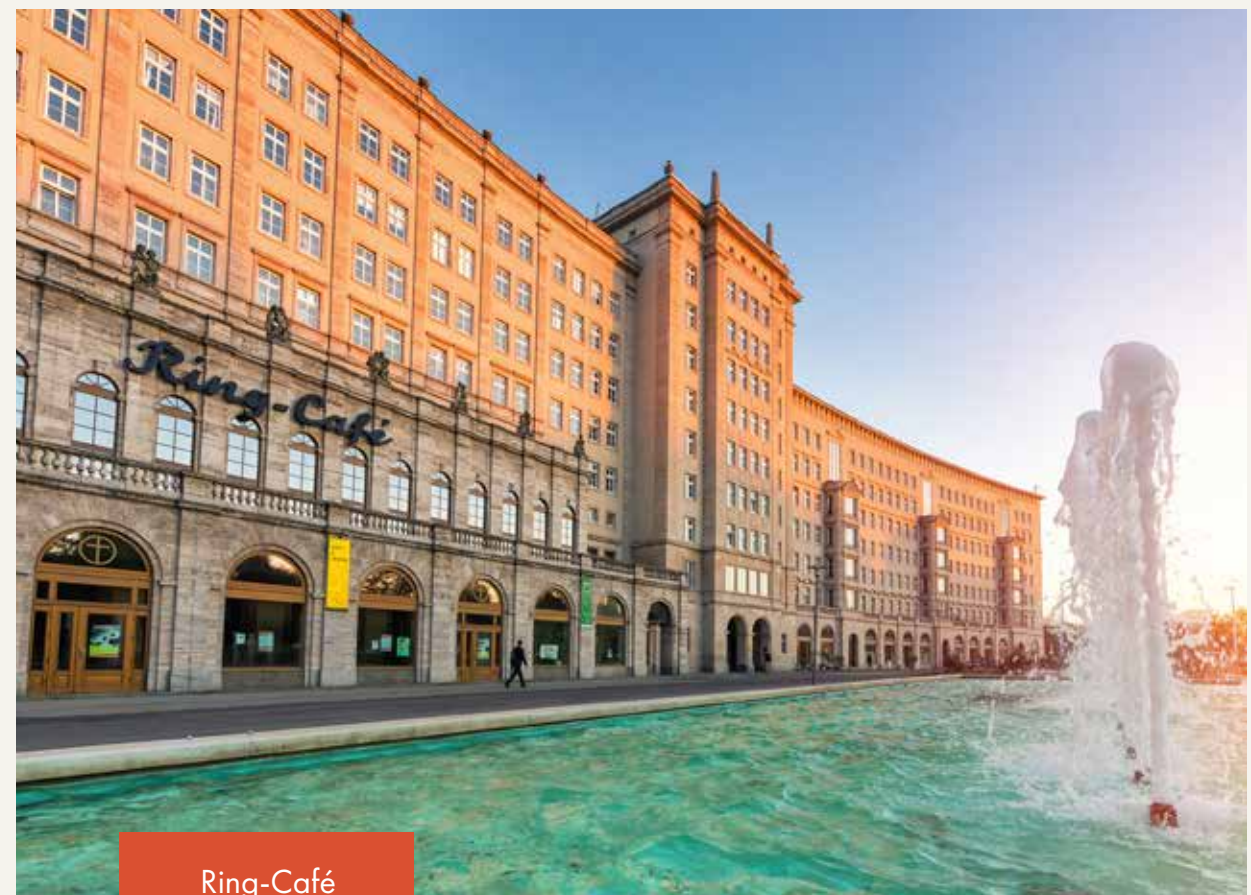
## Junge Bevölkerung im Aufwind

Rund 40.000 Studierende sind an der Universität Leipzig und den Hochschulen der Stadt eingeschrieben. Sie

tragen zu einer dynamischen, sehr lebendigen Stadtkultur bei und setzen wertvolle Impulse. Viele von ihnen bleiben an Weißer Elster und Pleiße und möchten das Studentenzimmer später gegen eine attraktive Mietwohnung tauschen. Leipzig hat auch eine lebhaftere Startup-Szene, die kreatives Potenzial erzeugt und einen wachsenden Bedarf an Wohnraum mitbringt.

## Lifestyle und kulturelle Anziehungskraft

Leipzig ist überaus lebenswert. Die Sachsenmetropole besticht mit architektonischer Schönheit, die sich nicht allein in den vielen Barock- und Renaissancegebäuden der Innenstadt ausdrückt. Spielstätten wie die Oper Leipzig und das Gewandhaus, der Thomanerchor oder das Museum der bildenden Künste machen Leipzig zu



Ring-Café



Blick auf das Leipziger Zentrum



City-Hochhaus Leipzig

einer internationalen Kulturhochburg. Sein Zoo gehört zu den Besten weltweit – und in der Red Bull Arena wird hinreißender Angriffsfußball gezeigt, der die Fans von weit her anzieht. Ausgedehnte Parks und der naturbelassene Auwald bieten vorzügliche Naherholungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld.

**Hohes Wertsteigerungspotenzial**  
Obwohl auch hier die Preise steigen, bietet der Leipziger Immobilienmarkt im

Vergleich zu anderen Großstädten wie München, Hamburg oder Berlin noch immer günstigere Einstiegsmöglichkeiten. Die Stadt liefert bei niedrigen Leerstandsquoten durchweg stabile Mieteinnahmen und ist somit eine sichere Investition. Angesichts der steigenden Nachfrage und des zunehmend begrenzten Angebots wird erwartet, dass die Immobilienwerte in Leipzig weiter steigen und langfristig ein hohes Wertsteigerungspotenzial bieten.

Völkerschlachtdenkmal





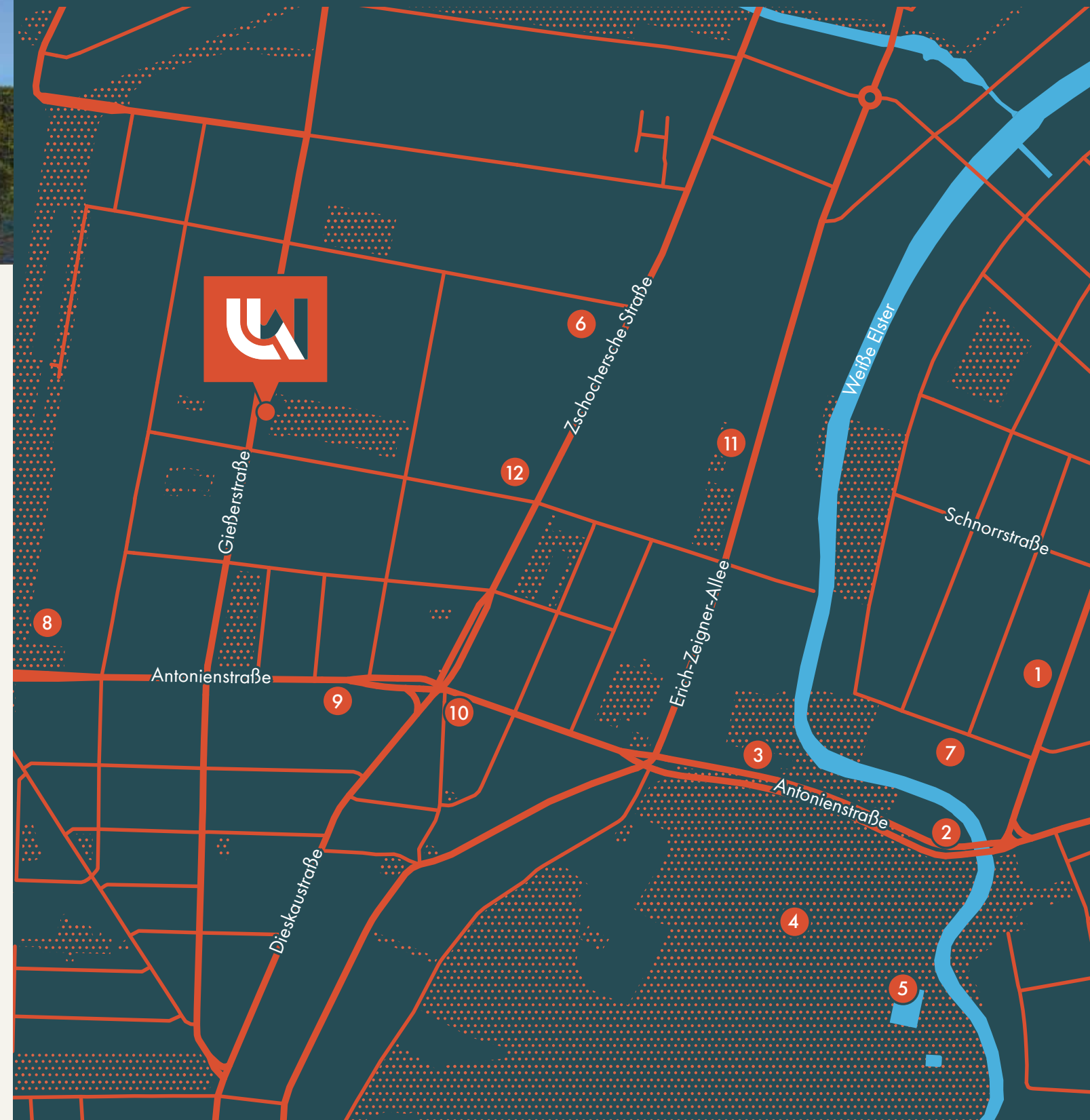


Impression Weiße Elster

# STADTTTEIL PLAGWITZ

Unser Objekt befindet sich im Stadtteil Plagwitz im Leipziger Stadtbezirk Südwest. Dem von vielen Gründerzeitbauten geprägten Viertel sieht man seine industrielle Geschichte an, als es von den 1850er-Jahren an über viele Jahrzehnte ein bedeutendes Zentrum der sächsischen Textilindustrie war. So zeugt unter anderem der durch Plagwitz fließende Karl-Heine-Kanal von der gleichnamigen Unternehmerpersönlichkeit, die den dynamischen Stadtteil wirtschaftlich und baulich vorantrieb. Heute sind die Fertigungsstätten von einst reizvolle Industriedenkmäler, die Kreativbüros und viele Loftwohnungen

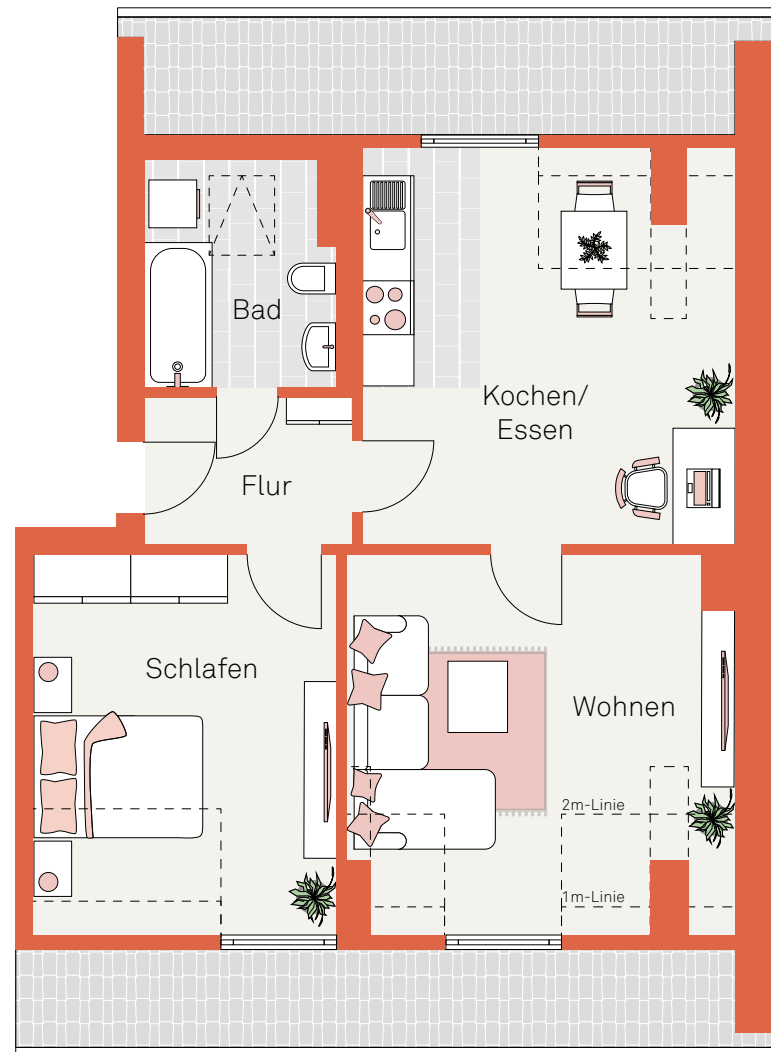
beherbergen. Neben aufregenden Backsteinbauwerken gruppieren sich bürgerliche Wohnareale, die fußläufig zum Clara-Zetkin-Park liegen. Alles für den täglichen Bedarf erhält man in der Elsterpassage. Mit der Straßenbahn ist man in wenigen Minuten in der Leipziger Innenstadt. Auf der Karl-Heine-Straße gibt es mehrere Kinos – und noch weitere Kultureinrichtungen locken in dem facettenreichen Viertel. Wer mag, kann auf der Weißen Elster sogar Gondel fahren. Diese Vorzüge machen Plagwitz zu einer begehrten Wohnlage, die Kapitalanlegern mehr Spielraum bietet als die zentrumsnahen Lagen.



- |                            |                              |                        |
|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| 1 roots. Pflanzencafé      | 5 Sportbäder Leipzig         | 9 Schauburg            |
| 2 Bootsverleih Herold      | 6 Crunch Fit                 | 10 Regenbogen Apotheke |
| 3 Sportbad an der Elster   | 7 Chulo - nepalesische Küche | 11 KOSMOS Boulderhalle |
| 4 Volkspark Kleinzschocher | 8 Aldi Nord                  | 12 REWE                |



# DIE WOHNUNG



keine  
Makler-  
kosten

hochwertig  
ausgestattet,  
Fernwärme

neu  
vermietet  
& renoviert

## Dachgeschoss (links) - 3-Zimmer-Wohnung

Gesamt 53,58 m<sup>2</sup>

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.



Gießerstraße 41



## 3-Zimmer-Wohnung mit 53,58 m<sup>2</sup> in der Gießerstraße 41, Dachgeschoss links

Diese Kapitalanlage überzeugt mit ihrer hohen Qualität an einem gefragten Standort.

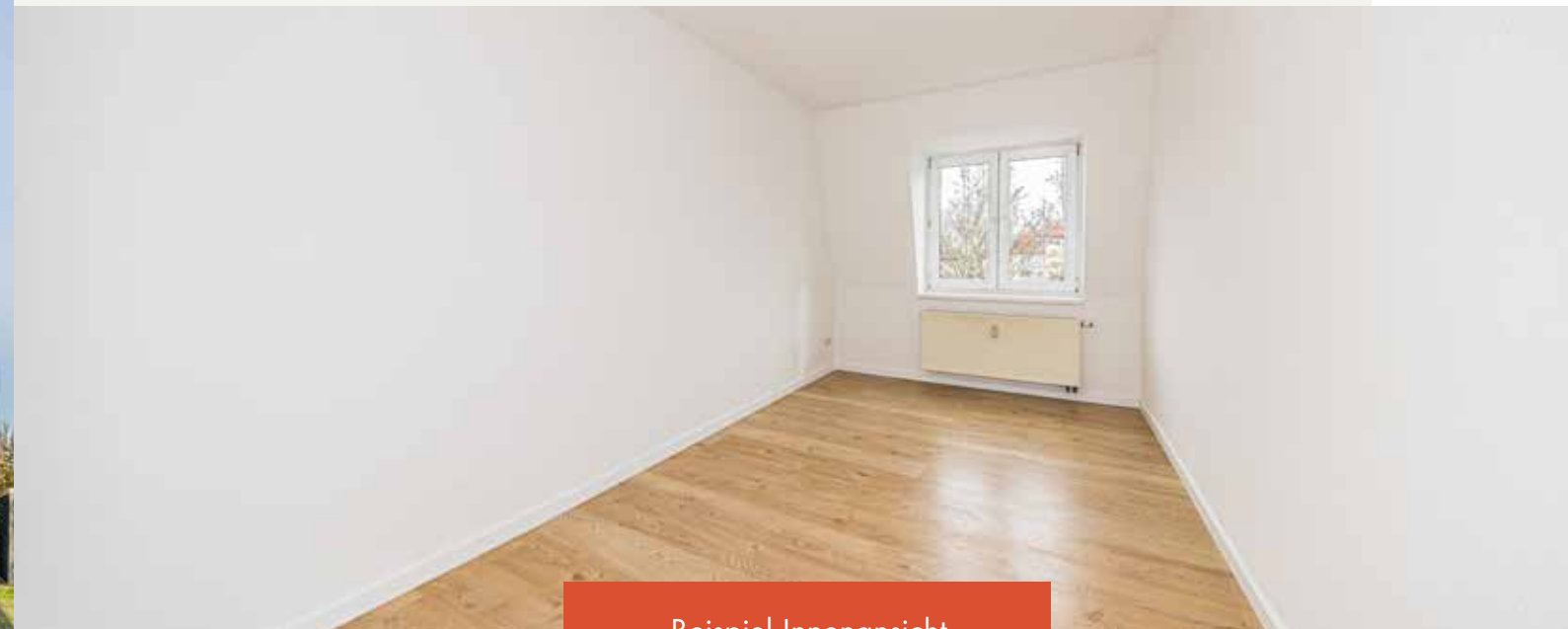
Die kompakte Wohnung liegt in einem Kulturdenkmal aus dem Jahr 1938. Dieses Kulturdenkmal wurde 1999 umfassend modernisiert wobei auch der Einbau einer Heizungsanlage erfolgte. Seither wird es unter Einhaltung aller technischen und denkmalgerechten Aspekte fortlaufend renoviert und instand gehalten. Das Haus bezieht Fernwärme.

Diese Wohnung wurde komplett renoviert. Die Wände erhielten einen neuen Anstrich. Die Böden in den Wohnräumen sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, während in der Küche und dem Bad Designbelag





Gießstraße 41



Beispiel Innenansicht

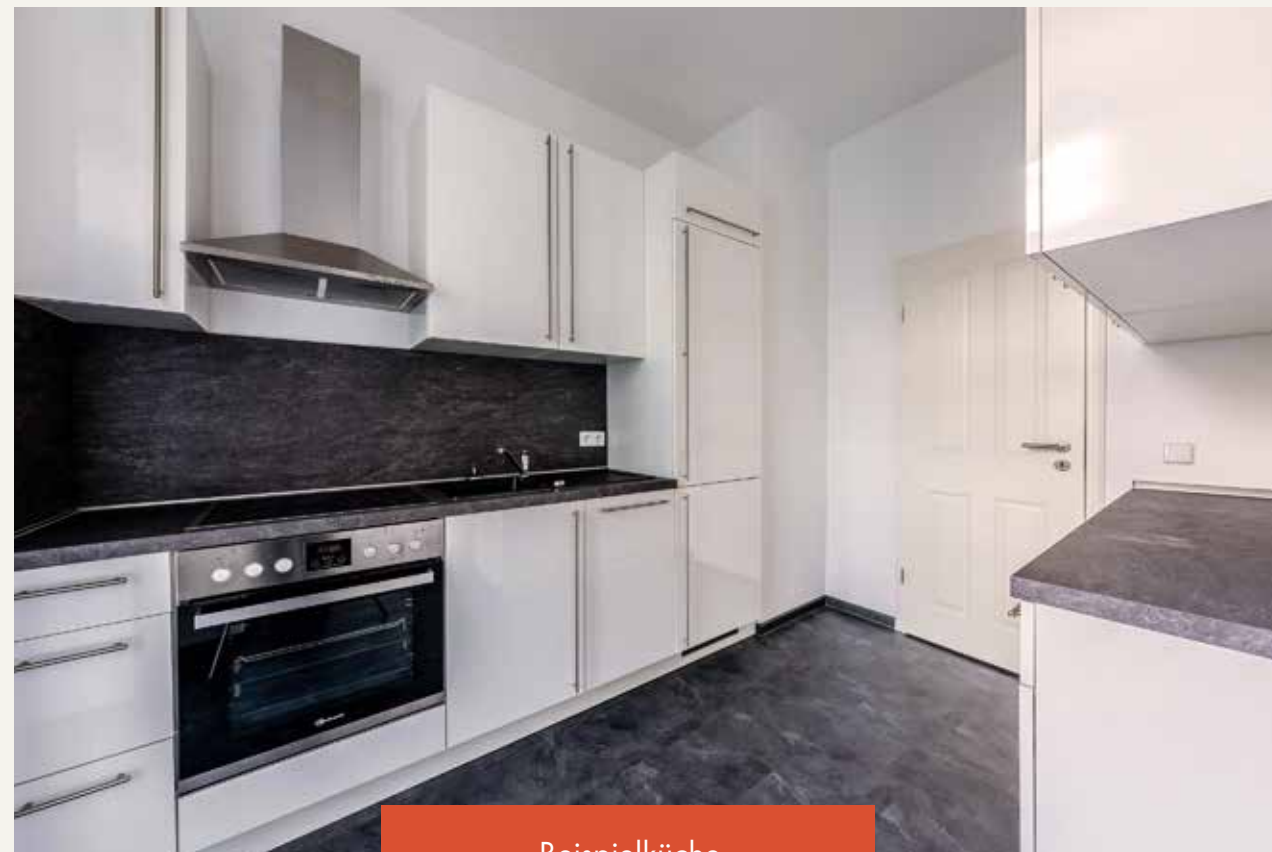
verlegt wurde. Die Wohnung hat eine neue, voll ausgestattete Einbauküche. Im Badezimmer wurden hochwertige Armaturen und Objekte verwendet. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Energieausweis mit Klasse C ist vorhanden und ein E-Check wurde durchgeführt.

**Vorteilskonditionen für eine sichere Investition:**

**Kaltmiete  
744,76 €**

**Kaufpreis  
gesamt  
214.491 €**

**Mietpreis  
pro qm  
13,90 €**



Beispielküche



Beispielbad



# DIE INITIATORIN



Seit 2018 entwickelt LebensWertwohnen, eine Marke der ART Leipzig GmbH, nachhaltige Immobilienprojekte in Leipzig und Dresden. Unser Fokus liegt auf herausstechenden Gebäuden aus der Gründerzeit in besonders beliebten Stadtvierteln. Alle Eigentumswohnungen in unserem Portfolio sind nach modernsten Standards renoviert und hochwertig ausgestattet.

Wir operieren unter dem Dach von ARGO Properties N.V., einem Bestandshalter von mehr als 4.000 Wohnungen in vorwiegend denkmalgeschützten Gebäuden und bevorzugten Stadtteillagen. ARGO Properties N.V. verfügt über Eigenkapital in der Bilanz von über 350 Mio. EUR bei einer niedrigen Fremdkapitalrate.



**4.000 WOHNHEIMEN IM RENOVIERTEM ALTBAU UND IN BESTEN LAGEN MIT GUTER ENERGIEEFFIZIENZ, FERNWÄRME**



**60 MITARBEITER VERWALTUNG, PROJEKTENTWICKLUNG UND SERVICE**



**40 – 80 QM, FÜR JEDEN BEDARF DIE PASSENDE WOHNUNG**



**ATTRAKTIVE RENDITE UND EIN HOHES WERTSTIEGERUNGSPOTENZIAL**



# AUSWAHL PRESSESTIMMEN

## Leipzig und Rostock unter den Top Ten der lebenswert- esten Städte Europas

Wo leben die Menschen gut und gern? In Deutschland sind Leipzig und Rostock besonders lebenswert. Beide Städte haben es in die Top Ten der lebenswertesten Städte Europas 2023 geschafft und sind dort die einzigen deutschen Vertreter. Die Umfrage unter Bewohnern verschiedener Städte wurde im Auftrag der Europäischen Kommission in Brüssel durchgeführt.

Leipzig erreichte den vierten Platz, dort sind 95 Prozent der Befragten mit ihrem Leben zufrieden. Rostock ist auf Platz acht, dort leben 94 Prozent der Befragten gern. Die weiteren deutschen Städte im Ranking haben es nicht in die Top Ten geschafft, es handelt sich um Berlin, Dortmund, Essen, Hamburg und München.

<https://www.spiegel.de/panorama/leipzig-und-rostock-in-den-top-ten-der-lebenswertesten-staedte-europas-a-45f20d97-bc87-4f0a-9359-5e9f9d100494>

## BMW baut neues Logistik- zentrum in Leipzig: Hunderte neue Jobs werden geschaffen

Der Münchner Autohersteller BMW baut in Leipzig ein neues Logistikzentrum und möchte so hunderte neue Jobs schaffen. Insgesamt sollen bis zu 100 Millionen investiert werden. Leipzig - Der Autohersteller BMW baut in Leipzig ein neues Logistikzentrum für Batterien von Elektro-Autos und will so rund 500 weitere Jobs schaffen. Bis zu 100 Millionen Euro sollen in zwei Bauabschnitten auf einem zwölf Hektar großen Areal investiert werden, teilte das Unternehmen am Freitag zum symbolischen Spatenstich mit.

<https://www.merkur.de/wirtschaft/bmw-neues-logistikzentrum-hochvoltbatterien-leipzig-porsche-elektro-auto-verkehrswende-zr-92481408.html#:~:text=Insgesamt%20sollen%20bis%20zu%20100,rund%20500%20weitere%20Jobschaffen>

# REFERENZEN

## Käuferreferenzen

// Ich habe meine erste Kapitalanlage gekauft und als Anfänger war ich sehr gut betreut, unterstützt und begleitet bei dem Kauf. Ich fand die pro-aktive und freundliche Einstellung der Mitarbeiter vertrauensfördernd und hilfreich. //

Dr. Laura B., Mainz

// Bei der ART Leipzig GmbH habe ich zwei Eigentumswohnungen erworben und bin begeistert von der Professionalität und den fundierten Kenntnissen des Teams. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter reagieren sehr schnell und sind stets ansprechbar. Sehr zu empfehlen! //

Daniel R., Leipzig

## Expertenmeinung

// Durch die sehr gute Zusammenarbeit schätzen wir ARGO Properties als einen der größten Bestandhalter von Gründerzeithäusern in guten und sehr guten Lagen an den zentralen Standorten Leipzig und Dresden. Konsequenterweise erweitert ARGO das bestehende Portfolio mit dem Anspruch auf hohe Qualität und Nachhaltigkeit bezüglich sich stetig positiv entwickelnder Mieten. Gerade in der aktuellen Marktphase folgt diese Investitionsstrategie aus unserer Sicht dem unverändert anhaltend Trend, Gründerzeithäusern gegenüber Neubauten den Vorrang zu geben. //

Ralf Oberänder / Managing Director, Engel & Völkers Commercial Sachsen/Sachsen-Anhalt



# PROSPEKTHAFTUNG & HAFTUNGS- AUSSCHLÜSSE

## 1. Prospektherausgeberin

Prospektherausgeberin ist die ART Leipzig GmbH. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer sind René Deschner & Dr. Amir Ghahremani. Von den Bestimmungen des § 181 BGB sind sie befreit.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit der genannten Person wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

## 2. Haftung für Auskünfte

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

## 3. Haftungsausschluss für weitergehende Informationen

Durch die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten

Sinne dar. Sie hat hierzu auch keinen Dritten bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc., wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Erwerber zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für die Prospekterstellerin nicht absehbar ist.

## 4. Haftung für Inhalte des Prospektes

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

## 5. Haftung für Fotos und Illustration

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile des Prospektes. Die tatsächliche Gestaltung und Sanierungsausführung können hiervon abweichen.

## 6. Urheberrechtsschutz

Sämtliche Texte, Fotos und sonstigen Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch Dritte wird ausdrücklich untersagt.

## 7. Prospekterstellung

Der Prospekt wurde im April 2024 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

## 8. Verjährung

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen nicht immer sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Der Erwerber wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Sanierungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb der kenntnisabhängigen Regelverjährungsfrist von 3 Jahren gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 BGB.

## 9. Sorgfaltspflicht

Die Prospektherausgeberin versichert, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.



# IMPRESSUM/ KONTAKT

---

## **Initiatorin**

ART Leipzig GmbH  
Lange Straße 136  
76199 Karlsruhe

## **Gestaltung & Umsetzung**

Detailliebe Werbeagentur  
[www.detailiebe.de](http://www.detailiebe.de)

## **Fotonachweise**

PK Fotografie  
[www.pkfotografie.com](http://www.pkfotografie.com)







LEBENS**W**ERTWOHNEN