



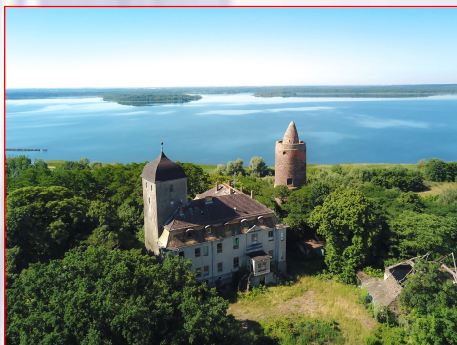
Deutsche Sachwert Kontor AG

## **DSK Nr. 54 „Schloss Pouch“ am Goitzschensee**

### **Wohnräume mit atemberaubendem Seeblick**

Attraktive Denkmal-Immobilie nach § 7i EStG als Kapitalanlage im Teileigentum

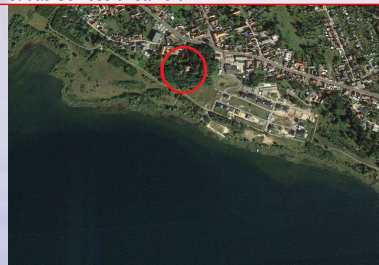
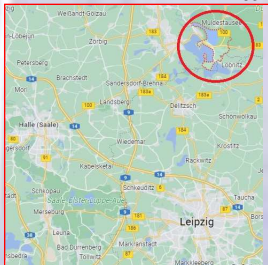
circa  
**82 %**  
**Denkmal**  
**KfW 261**  
**Seeblick**



Noch ist das Schloss unsaniert.



Visualisierung



Noch ist das Schloss unsaniert.

- **Standort** 06774 Pouch-Muldestausee (Nähe Leipzig und Halle)
- **Kaufpreise** **408.424 € bis 864.468 €** (= ab 4.874 €/m², zzgl. Kfz-Stellplatz)
- **Miete je Quadratmeter** ca. 11,00 €/m² (monatlich) zzgl. 30 € Kfz-Stellplatz
- **Miete je Quadratmeter** 8 Wohnungen (ca. 928 m² Gesamtwohnfläche)
- **Wohneinheiten gesamt** **82,51 m² bis 174,64 m²**, 2 bis 4 Zimmer mit Kfz-Stellplätzen
- **Wohnungsgrößen** attraktive **familiengerechte**, für **Homeoffice** geeignete Grundrisse  
Tageslichtbäder, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Keller  
Energieeffizienzhaus Denkmal Erneuerbare Energieklasse  
Energieausweis Vorschau 98,9 kWh/(m²\*a) „C“
- **Energiekonzept KfW 261** § 7 i EStG (ca. **82 % vom Kaufpreis**)
- **Abschreibung (AfA)** Baubeginn voraussichtlich 06/2023 | Fertigstellung Ende 2024
- **Zeitplan**

Immer mehr Menschen zieht es zum Wohnen ins großstadtnahe grüne Umland. **Profitieren Sie als Kapitalanleger\*in hier von aktuell noch günstigen Kaufpreisen und einer steigenden Mietrendite.**

**Vor den nördlichen Toren Leipzigs, mit direktem Blick auf den Goitzschensee**, befindet sich das Schloss Pouch aus dem Jahr um 1868 - mit großem Schlosspark.

Zum Wasser sind es nur wenige Schritte. Die wichtigsten Arbeitgeber der Region wie z.B. Flughafen, DHL, Porsche, BMW etc. befinden sich im Norden Leipzigs, also fast schon vor der Haustür. Sie sind in rund 25 Autominuten erreichbar. Ins Leipziger Stadtzentrum sind es rund 35 Autominuten. Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nach Leipzig, Halle und Dessau. Der Muldestausee und der Seelhausener See sind nur ein paar Fahrradminuten entfernt. Die Region ist ein Eldorado für Freizeitsportler wie Segler, Surfer, Reiter, Wanderer, Jogger und Radler. Der nahe gelegene Naturpark Dübener Heide ist ein begehrtes Naherholungsgebiet.

Diese historische Liegenschaft wird sensibel und hochwertig kernsaniert. Die großzügigen, hochwertig mit Fußbodenheizung ausgestatteten Wohnungen, zeichnen sich durch viel Licht und Raum aus und lassen den Tag mit guter Laune beginnen. Die großen Terrassen erweitern den großzügigen Wohnbereich. Hier lässt es sich bis nach Sonnenuntergang genießen. KFZ-Stellplätze stellen einen zusätzlichen Nutzen dar.

**Der atemberaubende Seeblick, der außergewöhnliche Zugschnitt und die Individualität der Grundrisse, lassen unverwechselbare Wohnräume entstehen, die in dieser Lage nicht wieder zu duplizieren sind.** Die angebotenen Wohnungen bieten Ihnen ein **faires Preis-/Leistungsverhältnis**.

Gerade im Zeitalter erheblich gestiegener Energiekosten hält eine grundsätzliche, energetische Sanierung nach KfW-261 die laufenden Energiekosten auf erheblich geringerem Niveau als bei unsanierten Gebäuden. Dies schont also nicht nur den Geldbeutel, sondern schafft Freiraum für künftig mögliche Mietsteigerungen.

Diese Einzigartigkeit, zusammen mit einem fairen Preis-/Leistungsverhältnis, die hohe Nachfrage aus der Mittel- und Oberschicht nach hochwertigen Wohnungen - und das knappe Angebot mit Seeblick, sind eine gute Basis für eine solide Vermietung und Wertentwicklung.

Die umfassende und sensible Sanierung wird die Eleganz dieser besonderen Architektur wieder voll zur Geltung bringen.

Das Schloss befindet sich in Sichtnähe zum Projekt [DSK Nr. 33 „See-residenz Altwerk Pouch“](#) platziert im Jahr 2013. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im direkten Umfeld (150 Meter).

**Profitieren Sie davon.** Informieren Sie sich bei Ihrem persönlichen Ansprechpartner\*in über Ihre Kauf- und Anlagemöglichkeiten.





## DSK Nr. 54 Schloss Pouch Wohnräume mit atemberaubendem Seeblick – aber bitte in Stadtnähe!

### Wirtschaftsdreieck Leipzig / Halle / Dessau

**Rund 23 km<sup>2</sup> Wasserfläche unmittelbar vor der Haustür, sorgen für eine hohe Lebensqualität. Profitieren Sie davon!**

Die Lage am See und die Nähe zu Leipzig sind einzigartig. Der Muldestausee und der Seelhausener See sind nur ein paar Fahrradminuten entfernt. Die Region ist ein Eldorado für Freizeitsportler wie Segler, Surfer, Reiter, Wanderer, Jogger und Radler. Der nahe gelegene Naturpark Dübener Heide ist ein begehrtes Naherholungsgebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im direkten Umfeld (ca. 150 Meter).

Der Großraum Leipzig besticht seit Jahren mit hervorragenden Wirtschaftskennzahlen und einem stetigen Bevölkerungszuwachs. Die Ansiedlung und die hohen Investitionen von global tätigen Unternehmen im Norden Leipzigs aus den Bereichen Logistik, Automobil und Dienstleistung wie der Flughafen, DHL, Porsche, BMW und Amazon - und die damit verbundene weitere Schaffung von Arbeitsplätzen, bestätigen die Menschen in ihrer hohen Zuzugsmotivation. Viele Beschäftigte aus Westdeutschland haben in der Region ein neues Zuhause gefunden. **Der Großraum Leipzig, am Puls der Zeit, voller Überraschungen, ständig wachsend!**

**FAZIT: Wer jetzt die Augen verschließt, verpasst eine historische Chance!**

Die Deutsche Sachwert Kontor AG ist Spezialanbieter für Investitionen zur privaten Kapitalanlage in Immobilien-Teileigentum in Metropolregionen in Süddeutschland und Ostdeutschland.



Als Spezialanbieter bieten wir Ihnen keinen Bauchladen, sondern eine kleine und exklusive Auswahl an außergewöhnlichen Denkmalschutz-Immobilien nach § 7i EStG, hochwertig sanierten Gründerzeitgebäuden nach § 7h EStG, Loft-Wohnungen, Neubau, Rendite-Immobilien Bestands-Rendite-Wohnungen, betreutes Wohnen und Pflegeimmobilien.

Unsere Leidenschaft gilt der Erhaltung historischer Liegenschaften und der Schaffung hoher Wohnqualität - mit viel Liebe zum Detail und im Einklang mit den neuesten Regeln der immer strengeren Energieeinsparverordnungen.

(Stand 25.04.2023) Quellen: [www.Leipzig.de](http://www.Leipzig.de), [www.ltm-leipzig.de](http://www.ltm-leipzig.de), Altwerk Pouch GmbH; Alle Angaben ohne Gewähr. © DSK AG 2023

