

5 % AfA degressiv
kein Fertigstellungsrisiko - weil fertig
keine Bereitstellungsinsen - weil fertig
keine Bauzeitinsen - weil fertig
kein Erstvermietungsrisiko - weil vermietet



Deutsche Sachwert Kontor AG

fertiggestellt
vollvermietet
atemberaubender
Seeblick

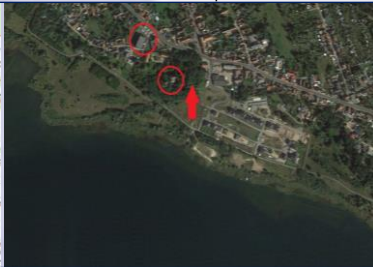
DSK Nr. 52 „Villa im Schlosspark“ am Goitzschese
Wohnräume mit atemberaubendem Seeblick
Attraktive Neubau-Immobilie als Kapitalanlage im Teileigentum



Seeblick und Schlosspark inklusive



100 Meter vom Schloss entfernt



Wohnen auf höchstem Niveau

- **Standort**
- **Kaufpreise**
- **Miete je Quadratmeter**
- **Wohneinheiten gesamt**
- **Wohnungsgrößen**

- **Energieeffizienz**

- **Abschreibung (AfA)**
- **Fertigstellung**

06774 Pouch-Muldestausee (Nähe **Leipzig** und Halle)
620.304 € bis 707.184 € (= 4.800 €/m², zzgl. Kfz-Stellplatz)
ca. 13,00 €/m² (mtl.) **Staffelmiete**
6 Wohnungen (ca. 817 m² Gesamtwohnfläche)
129 m² bis 147 m²
4 und 5 Zimmer, TG-Stellplätze mit Anschluss für **E-Mobilität**
attraktive **familiengerechte**, für **Homeoffice** geeignete Grundrisse
Tageslichtbäder, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Keller
KfW70 mit Wärmepumpe
Energieausweis 37,9 kWh/(m²*a) „A“
5 % degressiv (bei Erwerb in 2025)
01/2025, bereits vollvermietet

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, auf einer Anhöhe, in erster Reihe mit direktem, unverbaubarem Blick auf den Goitzschese, befindet sich diese herausragende Liegenschaft im Schlosspark Pouch. **Hier erwartet Sie wohnen auf höchstem Niveau!**

Zum Wasser sind es nur wenige Schritte. Die wichtigsten Arbeitgeber der Region wie z.B. Flughafen, DHL, Porsche, BMW, Amazon, 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, Dessau und Berlin. 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 moderne Neubauvilla ist bereits fertiggestellt und voll vermietet. Die großzügigen, hochwertig ausgestatteten Wohnungen verfügen über eine Glasfront mit Terrasse/Loggia zur Seeseite. Sie zeichnen sich durch viel Licht und Raum aus und lassen den Tag mit guter Laune beginnen. Im hauseigenen Schlosspark lässt es sich bis nach Sonnenuntergang genießen.



Der atemberaubende Seeblick, der außergewöhnliche Zuschnitt und die Individualität der Grundrisse, lassen unverwechselbare Wohnräume entstehen, die in dieser Lage nicht wieder zu duplizieren sind.

Diese Wohnungen bieten Ihnen als künftigen Eigentümer/Vermieter ein **fares Preis-/Leistungsverhältnis**. Gerade im Zeitalter erheblich gestiegener Energiekosten hält eine grundsolide, energetische Bauweise die laufenden Energiekosten auf erheblich geringerem Niveau als bei unsanierten Gebäuden. Die Verwendung von Wärmepumpen schont nicht nur den Geldbeutel, sondern schafft auch Freiraum für künftig mögliche Mietsteigerungen.

Die Einzigartigkeit mit Seeblick und Schlosspark, die starke Nachfrage aus der Mittel- und Oberschicht nach hochwertigen Wohnungen, sind eine gute Basis für eine solide Vermietung und Wertentwicklung.

Die Villa befindet sich in unmittelbarer Sichtnähe zu den bereits erfolgreich realisierten DSK-Projekten [Nr. 54 „Schloss Pouch“](#) im Jahr 2024 und [Nr. 33 „Altwerk Pouch“](#) im Jahre 2013.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im direkten Umfeld (150 Meter). Tiefgaragen-Stellplätze mit Wallbox stellen einen zusätzlichen Nutzen dar.

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

Zum Angebot [hier klicken](#)