



# PLAGWITZ 9

Hähnlein  Krönert  
Immobilienmaklergesellschaft mbH



## HALLO ZUHAUSE. HALLO PLAGWITZ.

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

das Leben in der Stadt ist vielseitig: geballtes Kulturangebot, tolle Gastronomie, großzügige Parks. Jeder, der schon einmal Leipziger Luft schnuppern durfte, weiß: Die Metropole an der Pleiße bietet das Komplettpaket. Auch abseits des beschaulichen Stadtkerns haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Viertel als echte Hot Spots für großartiges City-Life herauskristallisiert. Eines von ihnen: Plagwitz.

In der Markranstädter Straße, zwischen Industriecharme, versteckten Ateliers und herausgeputzten Gründerzeitfassaden entsteht Plagwitz<sup>9</sup>. Ein Wohnkomplex, neun verfügbare Immobilien, unzählige Möglichkeiten für Familien, Paare und Singles.

In gediegener Atmosphäre richten Sie sich das Zuhause Ihrer Träume ein oder geben anderen die Chance dazu. Denn ganz egal, ob als Eigennutzer oder Investor – Hähnlein & Krönert ist der ideale Partner für Ihr Vorhaben. Mit mehr als 60 Jahren Markterfahrung und über 20.000 verkauften Immobilien schreiben wir mit Plagwitz<sup>9</sup> und unserem Investor und Bauherrn, der Lewerenz Holding AG aus Kirchberg Sachsen, das nächste Kapitel unserer Erfolgsgeschichte. Sie wollen ein Teil davon werden? Sprechen Sie uns an, gemeinsam machen wir's möglich!

**Jürgen Hähnlein und Thomas Krönert**

- Geschäftsführende Gesellschafter -

**Hähnlein & Krönert Immobilienmaklergesellschaft mbH**



01 LEIPZIG	4
02 PLAGWITZ	7
03 PLAGWITZ <sup>9</sup>	10
04 GRUNDRISSE	14
05 PROJEKTPARTNER	26
06 SOZIALES ENGAGEMENT	28
07 KONTAKT	29

# VON KULTUR, SZENE UND FREIZEITSPASS

## *Willkommen in Leipzig.*

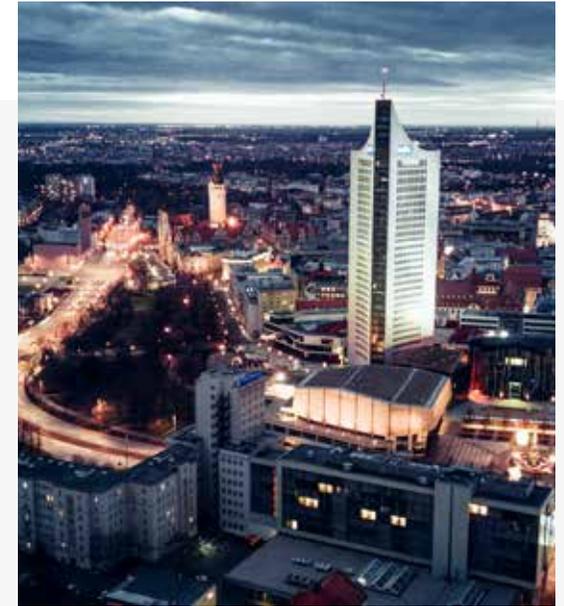
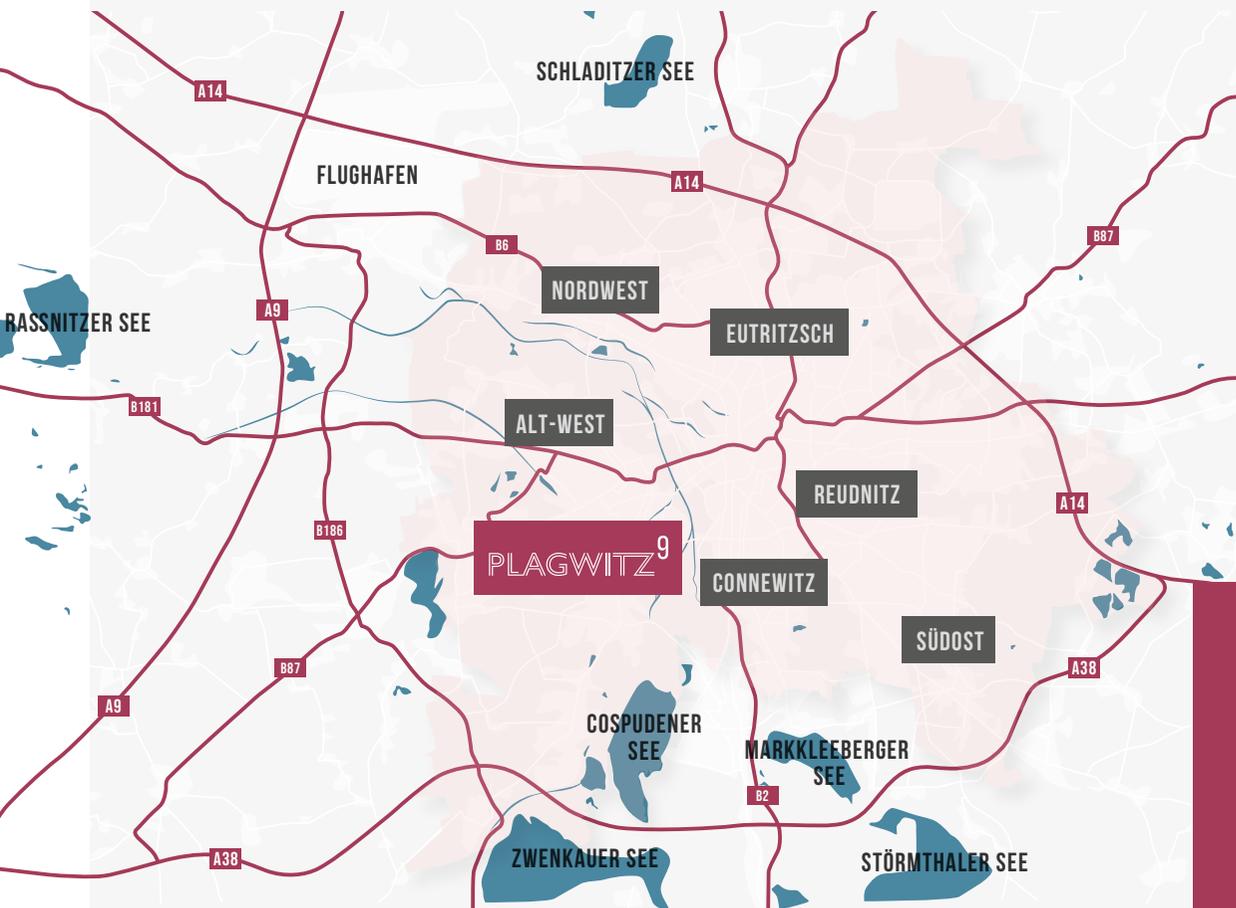
Kaum eine andere deutsche Großstadt floriert wie Leipzig. Schon vor einigen Jahren haben Künstler und Studierende, aber auch Investoren und Unternehmen das Potenzial der Sachsenmetropole erkannt. Seither ist die Messestadt kaum wieder zu erkennen. Überall entstehen Wohn- und Bürokomplexe. Der Altbaubestand erstrahlt in neuem Glanz. Und vor allem in den Sommermonaten folgt ein Großevent auf das nächste.



Keine Frage: Wer was auf sich hält, der kommt nach Leipzig. Die Lebensqualität könnte kaum höher sein, was auch am grandiosen Umland liegt. Längst wurden die alten Kohlegruben großflächig geflutet, renaturiert und in eine Seenlandschaft verwandelt, die ihresgleichen sucht. Am Wochenende kommen Familien aus der Stadt hierher, schnappen sich das Stand-Up-Paddle, hangeln sich durch den Kletterwald oder relaxen in der Sonne.

In der Innenstadt geben sich währenddessen Shoppingbegeisterte, Wochenmarkt-Schlenderer und Kulturfans die Klinke in die Hand. Sie alle wandeln durch eine Kulisse mit Geschichte: Denkmäler verweisen auf den Sieg über Napoleon bei der Leipziger Völkerschlacht, die Montagsdemonstrationen, die den Mauerfall einläuteten oder das Wirken großer Komponisten von Bach bis Bartholdy.

# NAHBAR. In jeder Hinsicht.



Nahbarkeit bedeutet nicht nur, dass die Leipzigerinnen und Leipziger bodenständig sind — auch geografisch ist die Stadt günstig gelegen. Egal, ob es Sie ins direkte Umland oder in die Ferne zieht: Dank der idealen Anbindung über die drei Autobahnen 14, 9 und 38 gelangen Sie zügig in alle Himmelsrichtungen. Und wer lieber mit dem Zug unterwegs ist, gelangt in 25 Minuten per Tram oder in 15 Minuten mit der S-Bahn zum Leipziger Hauptbahnhof und erreicht von hier aus viele überregionale Ziele einfach und entspannt.

## Entfernungen ab Leipzig Zentrum

**nach Halle/Saale (Zentrum):** 40 Minuten (PKW), 30 Minuten (S-Bahn)  
**zum Flughafen Leipzig/Halle:** 25 Minuten (PKW), 22 Minuten (IC)  
**nach Dresden (Zentrum):** ca. 1,5 Stunden (PKW), 1 Stunde (ICE)  
**nach Chemnitz (Zentrum):** 1 Stunde (PKW), 1,5 Stunden (RE)  
**nach Erfurt (Zentrum):** 1 Stunde, 45 Minuten (PKW); 40 Minuten (ICE)

**3 % BIP-WACHSTUM**  
VON 2021 BIS 2022

**625 110**  
Einwohner

*Platz 1*

der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands

*42,3 Jahre*

DURCHSCHNITTSALTER

**PLATZ 2**

der lebenswertesten Städte Europas für Familien



## LEIPZIG-PLAGWITZ:

# Industriecharme trifft Wasserwege

Plagwitz ist ein besonderer Stadtteil. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Bezirk zum Symbol der Industrialisierung in Leipzig. Beeindruckende Gebäudekomplexe wie das Westwerk, der hiesige S-Bahnhof oder die ehemalige Wollgarnfabrik sind bis heute Zeugnisse dieser Geschichte. Der Karl-Heine-Kanal, ursprünglich angelegt als Transportweg für Güter, bildet heute eine grüne Lebensader quer durch das Viertel. Und obwohl die alten Fabrikhallen längst in Loft-Wohnungen, Ateliers und Veranstaltungsräume umfunktioniert wurden, ist der Industriecharme von Plagwitz bis heute erhalten geblieben.



Die Karl-Heine-Straße ist heute eine Ausgeh-Magistrale mit zahlreichen tollen Restaurants und Cafés. Über die schmalen Kanäle schippern kleine Boote und Kanus. Kleine Anlegestellen führen hinauf zu gemütlichen Restaurants am Wasser. In den Seitenstraßen finden sich kleine Geschäfte und schummrige Bars und übers Kopfsteinpflaster der Alten Baumwollspinnerei gelangen Besucher zu Galerien, Start Ups und Programmkinos.

# PLAGWITZ IN Zahlen

Kein Wunder, dass die Lebensqualität in Plagwitz so hoch ist – schließlich bietet der Stadtteil seinen Bewohnern alles, was das Leben in der Stadt auszeichnet: Gastronomie, Kunst und Kultur, aber auch kleine Ruheoasen, Kitas und viele Einkaufsmöglichkeiten. Die knapp 17.000 Plagwitzer sind im Schnitt etwas jünger als der Rest der Stadt, die Lebenszufriedenheit ist hoch und der Bezirk wächst. Perfekte Voraussetzungen zum Neuankommen in einem lebendigen Stadtteil.



## 16.967 Einwohner

- + Durchschnittsalter 38 Jahre
- + 1.962 ansässige Unternehmen
- + 6.202 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche





# MEINE NEUE Nachbarschaft

Mitten in Plagwitz — mitten in der Szene. Hier liegt Ihnen das Stadtleben zu Füßen. Das bedeutet: Keine langen Wege und eine Nachbarschaft, die kaum besser aufgestellt sein könnte. Feinbäckerei und Einkaufsmöglichkeiten samt Markthalle finden sich in direkter Umgebung. Mit Baumarkt, Drogerie und Tankstelle im Fünf-Minuten-Radius meistern Sie die Erledigungen des Alltags in Nullkommanix. Und wer nach getaner Arbeit noch lange nicht daran denkt, die Füße hochzulegen, der findet mit Cafés, Boulderhalle, Billardkneipe und Fitnessstudio viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

# ENDLICH ANGEKOMMEN. Plagwitz<sup>9</sup> im Detail.



Unverbindliche Visualisierung



*käuferprovisionsfrei!*

Ein Ort für große Ideen. Ein Platz, um Träume zu verwirklichen. Willkommen in Plagwitz<sup>9</sup>. Entdecken Sie neun Investmentmöglichkeiten in einem modern-ansprechenden Wohnkomplex. Sie haben Interesse, als Investor oder Eigennutzer? Unser Team berät Sie gern über Ihre Optionen.



Unverbindliche Visualisierung



Unverbindliche Visualisierung

Stilvoll, schnörkellos, schlicht. Die moderne Architektur von Plagwitz<sup>9</sup> fügt sich perfekt in die Nachbarschaft ein. Der Neubaukomplex ist perfekt für das Heute und das Morgen gerüstet. Natürlich mit Tiefgarage. Selbstverständlich energieeffizient. Hier treffen Sie eine Entscheidung mit Weitblick.

# EINBLICK INS Wohnglück

Tolle Grundrisse, viel Licht, hochwertige Ausstattung. Wählen Sie aus neun verschiedenen Wohnungen die Immobilie, die zu Ihrem Lebensentwurf passt. Kompakte Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 47 und 78 m<sup>2</sup> sind ideale Lösungen für Singles oder als Zweitwohnung für Pendler. Vierraumwohnungen mit bis zu 112 m<sup>2</sup> sind die perfekte Spielwiese für Familien mit Anspruch. Übrigens: Drei der verfügbaren Wohnungen sind vollständig barrierefrei. Weil wir wollen, dass hier wirklich jeder ein Zuhause finden kann.

*käuferprovisionsfrei!*



Unverbindliche Visualisierung

Wandeln Sie über hochwertige Designböden – mit Fußbodenheizung, selbstredend. Profitieren Sie von sauberer Energie per Luft-Wasser-Wärmepumpe. Beziehen Sie grünen Strom direkt vom eigenen Hausdach dank moderner Photovoltaik-Anlage. Lassen Sie Tageslicht in Ihr großzügiges Badezimmer. Und verbringen Sie laue Sommerabende auf dem Balkon oder der Terrasse mit eigenem kleinen Gartenabteil. So geht nachhaltiges Wohnen mit Stil.

# AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

## auf einen Blick

+ **Wohnungsgrößen:** Passt schon! Dank verschiedener Grundrisse mit zwei, drei oder vier Zimmern und Wohnungsgrößen zwischen 47,30 und 112,17 m<sup>2</sup> bietet Plagwitz<sup>9</sup> ein Zuhause für beinahe jeden Bedarf.

+ **Barrierearm:** Arm an Barrieren, reich an Komfort. In Plagwitz<sup>9</sup> soll sich jeder wohlfühlen. Egal, ob Sie betagt oder körperlich eingeschränkt sind, an Wohnkomfort soll es Ihnen nicht mangeln.

+ **Fußbodenheizung:** Gut zu Fuß. Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Fußbodenheizungen. Spart Platz, fördert ein gutes Raumklima – und ist sooo schön warm an den Füßen.

+ **Balkon und Terrasse:** Weil's draußen auch schön ist. Alle Wohnungen sind mit tollen Außenbereichen ausgestattet. Lassen Sie die Seele baumeln, mit einem guten Buch auf dem eigenen Balkon oder der eigenen Terrasse. Hier laden Sie die Batterien wieder auf.

+ **Hochwertige Materialien:** Gemacht für morgen. Plagwitz<sup>9</sup> steht für Qualität – von modernen Fliesen in Sanitär- und Küchenbereichen über geschmackvolle Designböden bis hin zu Armaturen und Badausstattung von Qualitätsmarken.

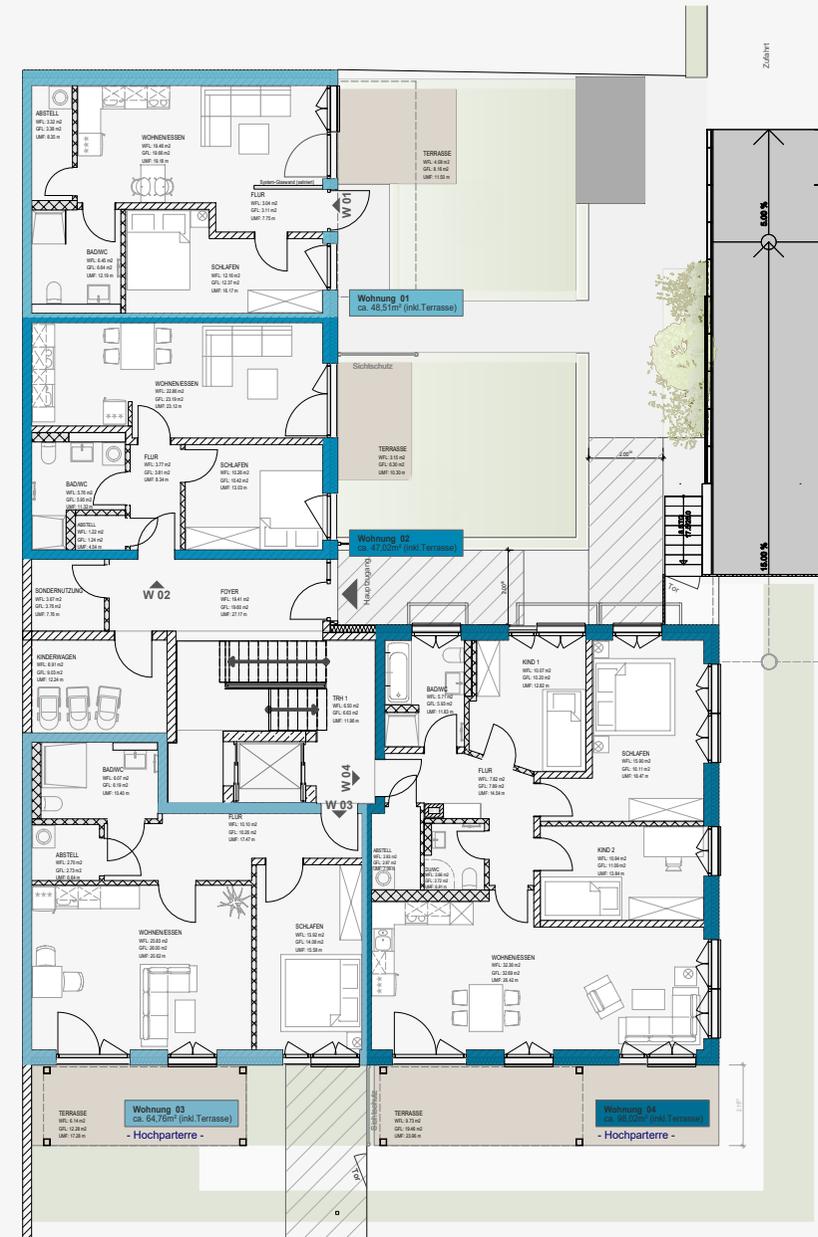
+ **Wärmepumpe und PV-Anlage:** Bestens versorgt. Energieversorgung wandelt sich, halten Sie Schritt! Dank der effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe heizen Sie nachhaltig. Die hauseigene PV-Anlage liefert die Energie für die Wärmepumpe und den Allgemeinstrom. So wohnt sich's ressourcenschonend und kostengünstig.

+ **Bäder und Gäste-WCs:** Stilles Örtchen, schönes Örtchen. Toll ausgestattete Badezimmer machen die Morgentoilette zum ersten Tageshighlight. Je nach Wohnungsgröße mit Tageslicht und zusätzlichem Gäste-WC für noch mehr Privatsphäre.

# ÜBERSICHT Erdgeschoss

WOHNUNG	ZIMMER	BALKON/TERRASSE	WOHNFLÄCHE
01	2	Terrasse	48,51 m <sup>2</sup>
02	2	Terrasse	47,02 m <sup>2</sup>
03	2	Terrasse	64,76 m <sup>2</sup>
04	4	Terrasse	98,02 m <sup>2</sup>

Plagwitz<sup>9</sup> glänzt mit toller Lage, intelligenten Grundrissen und super Ausstattung. Kleine Grünstreifen holen ein Stück Natur direkt an Ihre Stadtwohnung. Die Ausrichtung des Gebäudes erlaubt viel Sonne auf den Außenbereichen und tolles Licht in den Wohnungen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Kompetenzteam. Wir beantworten Ihre Fragen gern.



# ÜBERSICHT

## 1. Obergeschoss

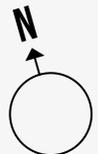
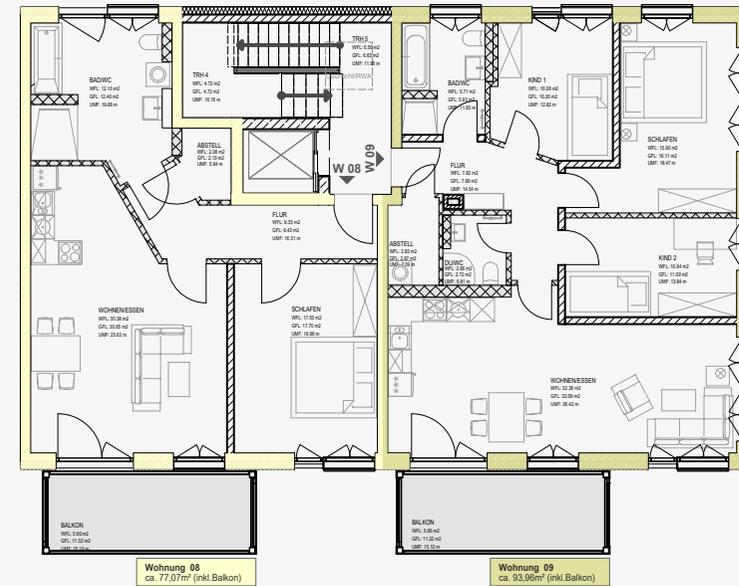
WOHNUNG	ZIMMER	BALKON/TERRASSE	WOHNFLÄCHE
05	4	Balkon	111,19 m <sup>2</sup>
06	3	Balkon	76,32 m <sup>2</sup>
07	4	Balkon	93,95 m <sup>2</sup>



# ÜBERSICHT

## 2. Obergeschoss

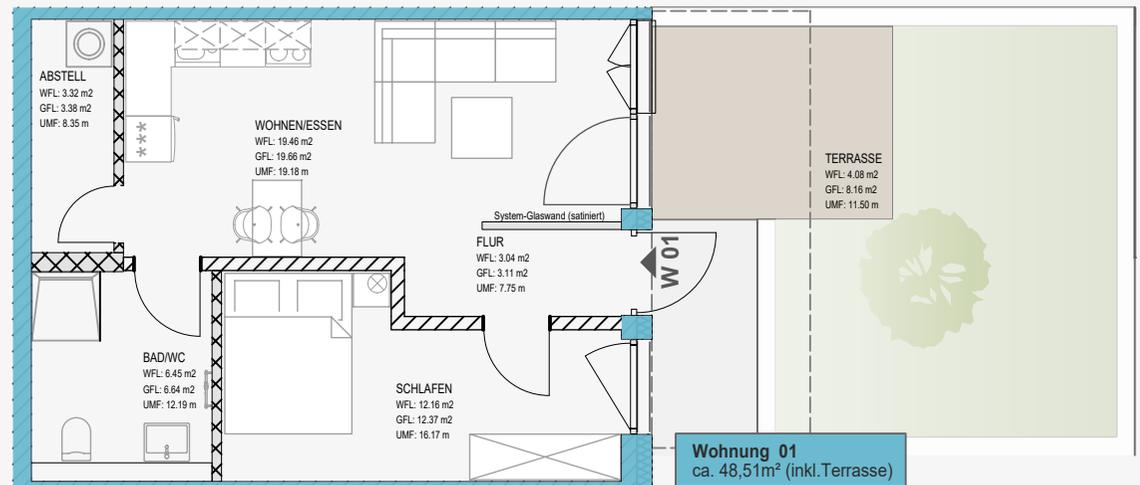
WOHNUNG	ZIMMER	BALKON/TERRASSE	WOHNFLÄCHE
08	2	Balkon	77,07 m <sup>2</sup>
09	4	Balkon	93,96 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG 01

## Erdgeschoss

2-Zimmer-Wohnung



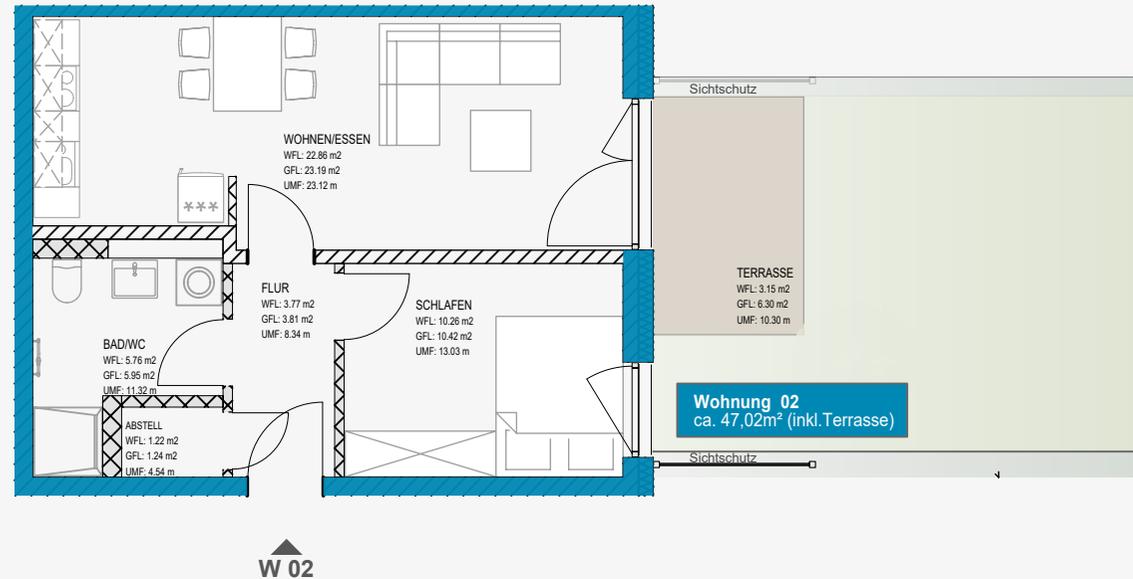
Abstell	3,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,46 m <sup>2</sup>
Flur	3,04 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,16 m <sup>2</sup>
Terrasse 8,16 m <sup>2</sup> (50%)	4,08 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>48,51 m<sup>2</sup></b>



# WOHNUNG 02

## Erdgeschoss

2-Zimmer-Wohnung



Abstell	1,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,86 m <sup>2</sup>
Flur	3,77 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,26 m <sup>2</sup>
Terrasse 6,30 m <sup>2</sup> (50%)	3,15 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>47,02 m<sup>2</sup></b>

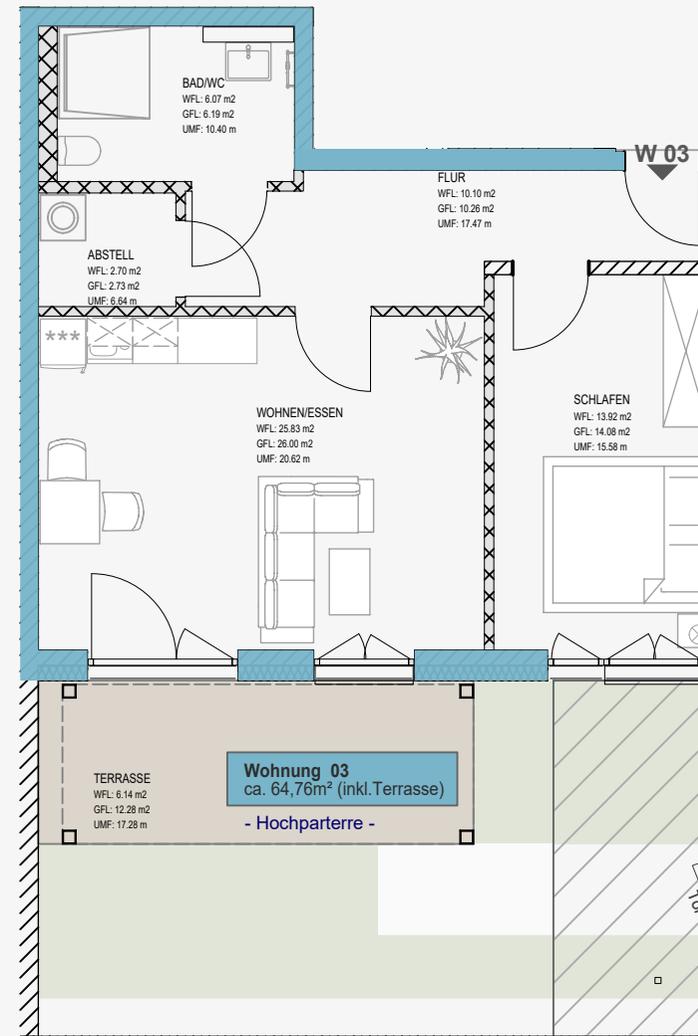


# WOHNUNG 03

## Erdgeschoss

2-Zimmer-Wohnung | barrierefrei

Abstell	2,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,83 m <sup>2</sup>
Flur	10,10 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,92 m <sup>2</sup>
Terrasse 12,28 m <sup>2</sup> (50%)	6,14 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>64,76 m<sup>2</sup></b>

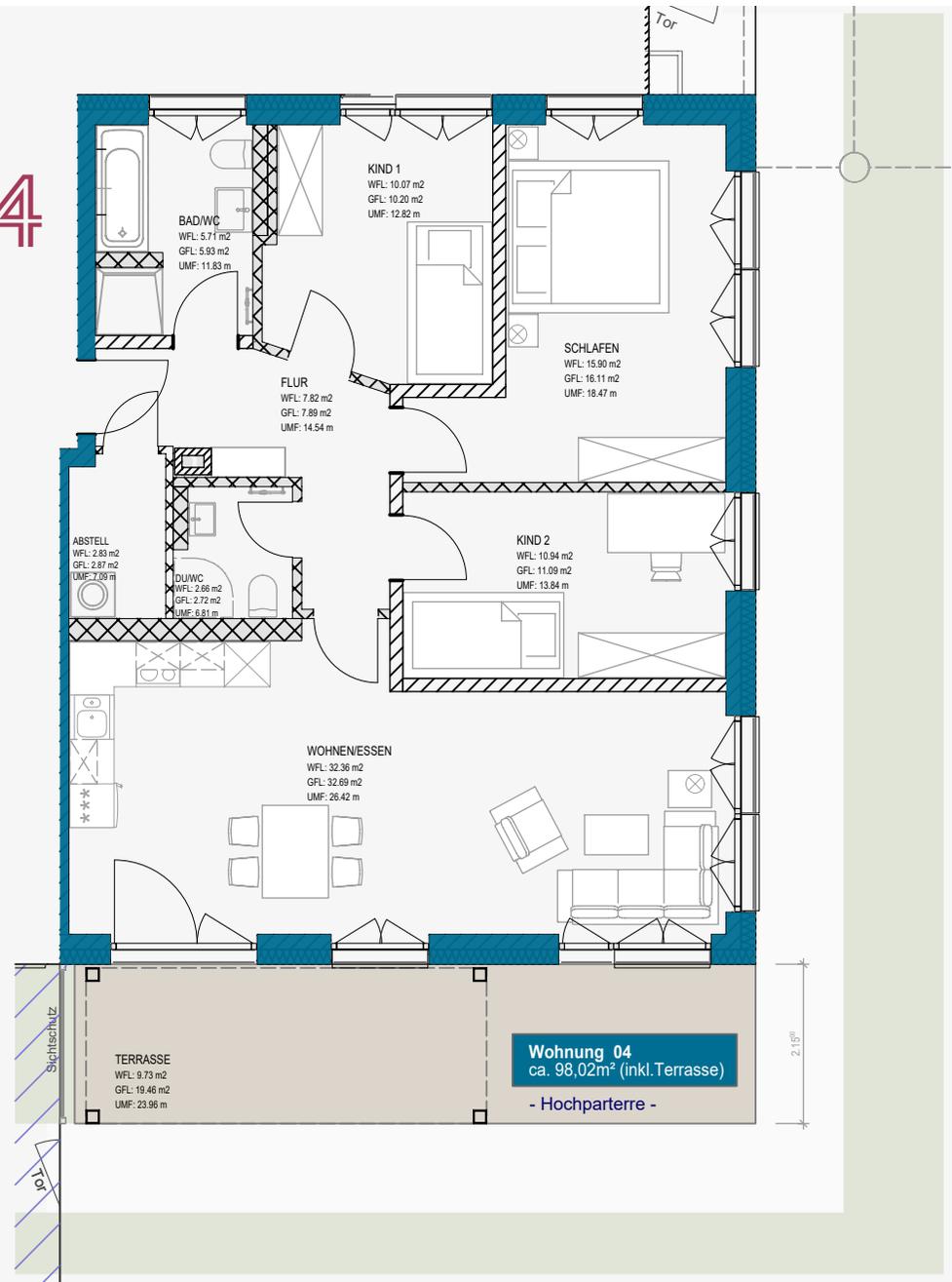


# WOHNUNG 04

## Erdgeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Abstell	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32,36 m <sup>2</sup>
Flur	7,82 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,90 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,07 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,94 m <sup>2</sup>
Du/WC	2,66 m <sup>2</sup>
Terrasse 19,46 m <sup>2</sup> (50%)	9,73 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>98,02 m<sup>2</sup></b>

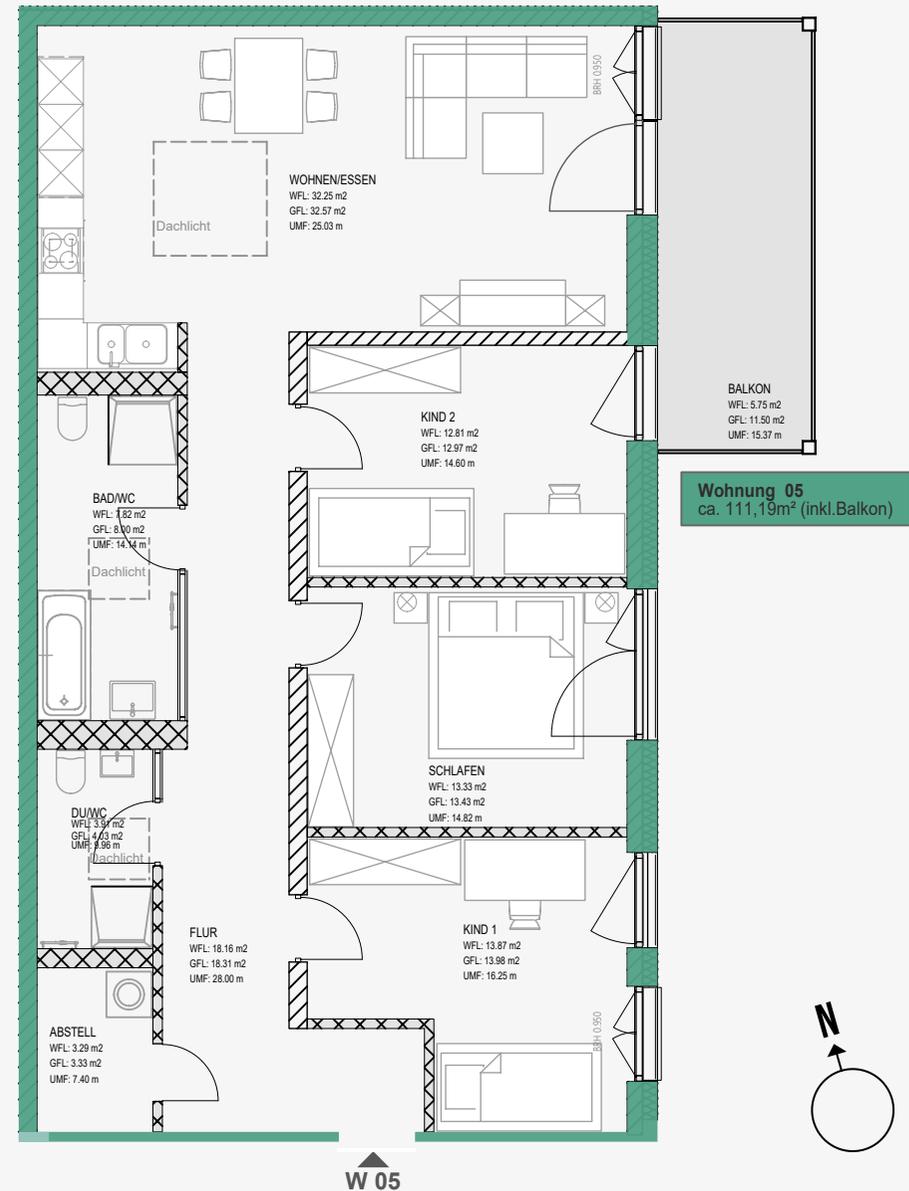


# WOHNUNG 05

## 1. Obergeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Abstell	3,29 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32,25 m <sup>2</sup>
Flur	18,16 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,33 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,87 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,81 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,91 m <sup>2</sup>
Balkon 11,50 m <sup>2</sup> (50%)	5,75 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>111,19 m<sup>2</sup></b>

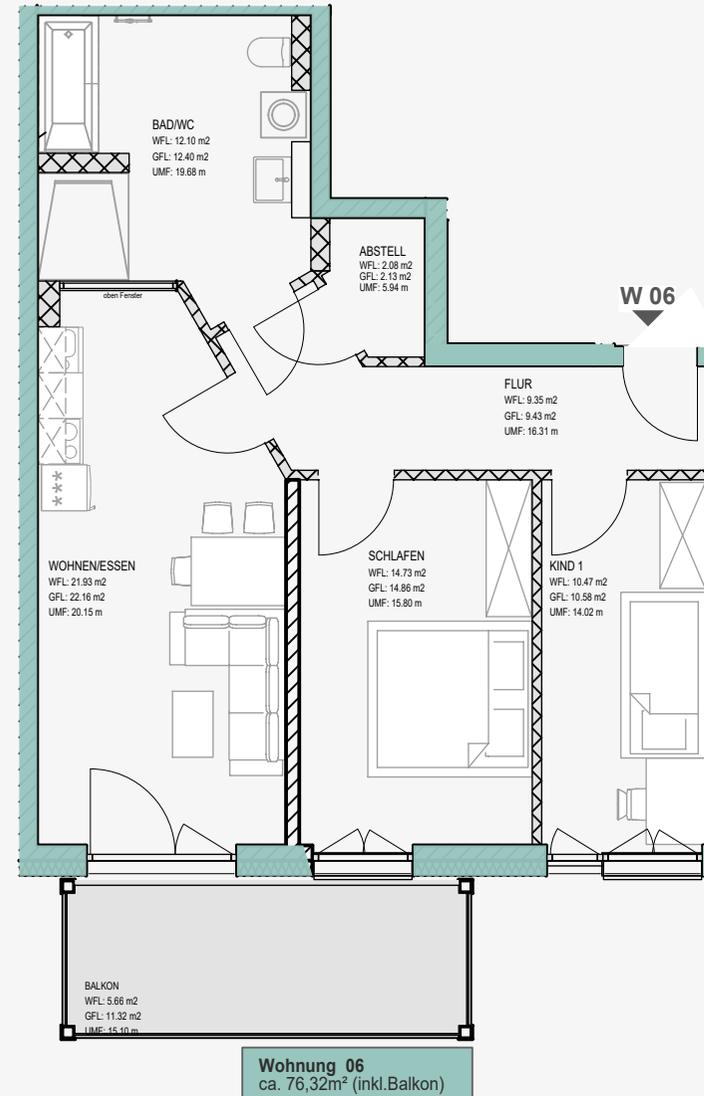


# WOHNUNG 06

## 1. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung | barrierefrei

Abstell	2,08 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,93 m <sup>2</sup>
Flur	9,35 m <sup>2</sup>
Bad/WC	12,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,47 m <sup>2</sup>
Balkon 11,32 m <sup>2</sup> (50%)	5,66 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>76,32 m<sup>2</sup></b>

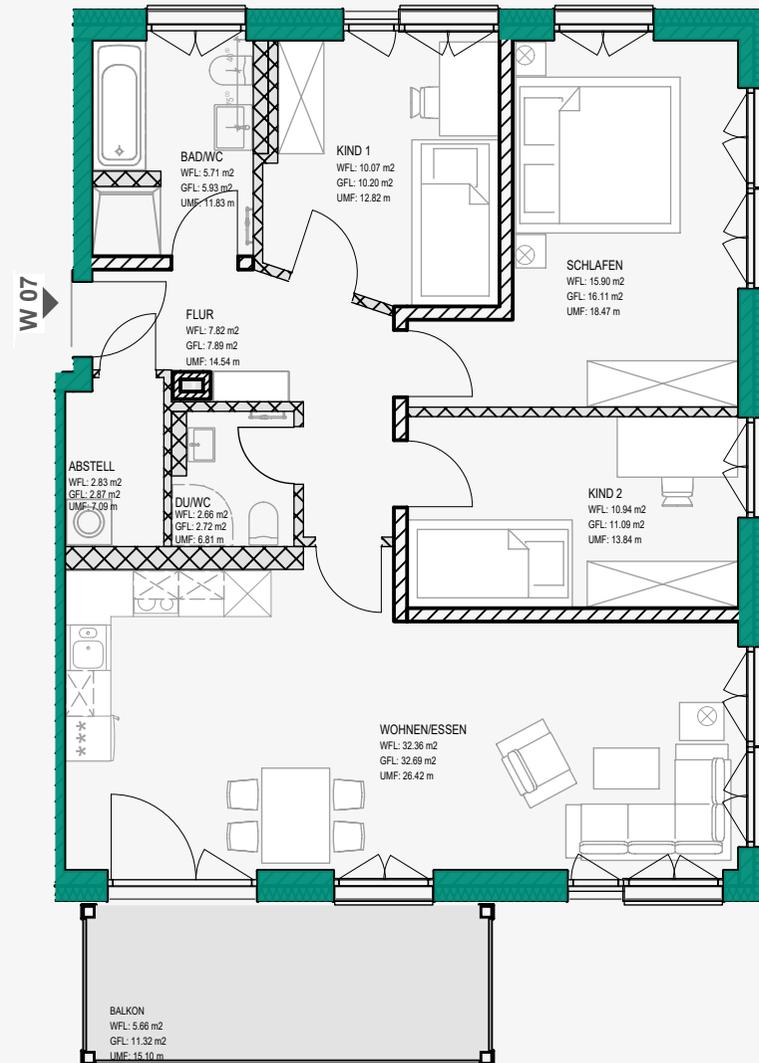


# WOHNUNG 07

## 1. Obergeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Abstell	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32,36 m <sup>2</sup>
Flur	7,82 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,90 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,07 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,94 m <sup>2</sup>
Du/WC	2,66 m <sup>2</sup>
Balkon 11,32 m <sup>2</sup> (50%)	5,66 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>93,95 m<sup>2</sup></b>



Wohnung 07  
ca. 93,95m<sup>2</sup> (inkl. Balkon)

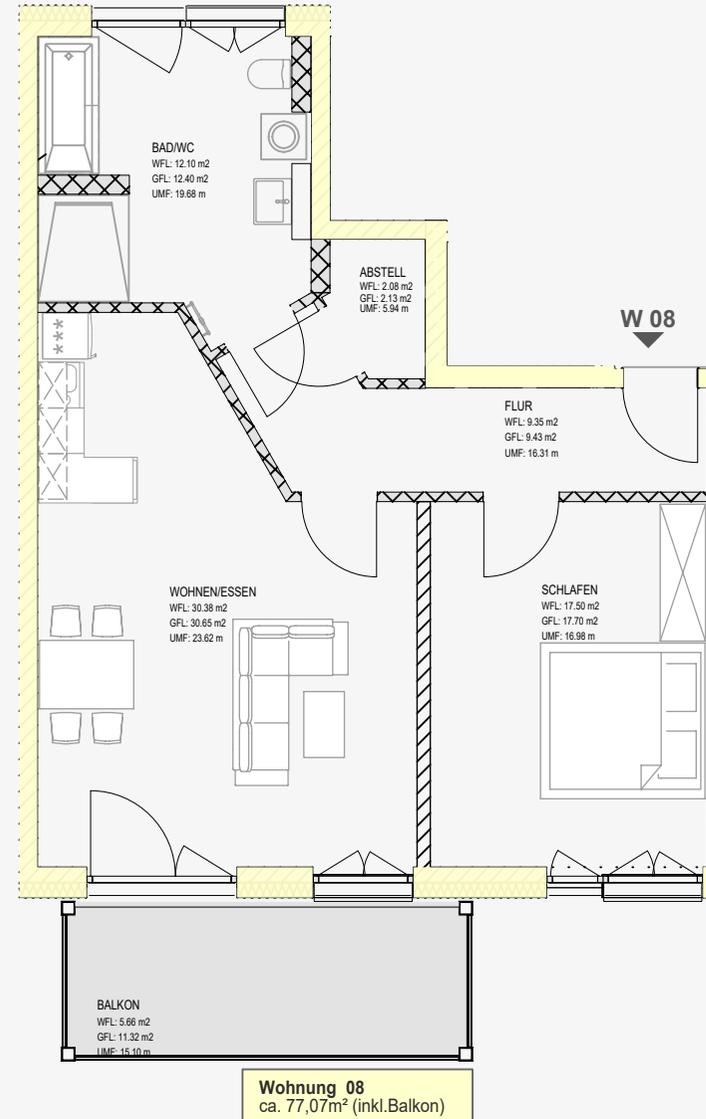


# WOHNUNG 08

## 2. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung | barrierefrei

Abstell	2,08 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,38 m <sup>2</sup>
Flur	9,35 m <sup>2</sup>
Bad/WC	12,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,50 m <sup>2</sup>
Balkon 11,32 m <sup>2</sup> (50%)	5,66 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>77,07 m<sup>2</sup></b>

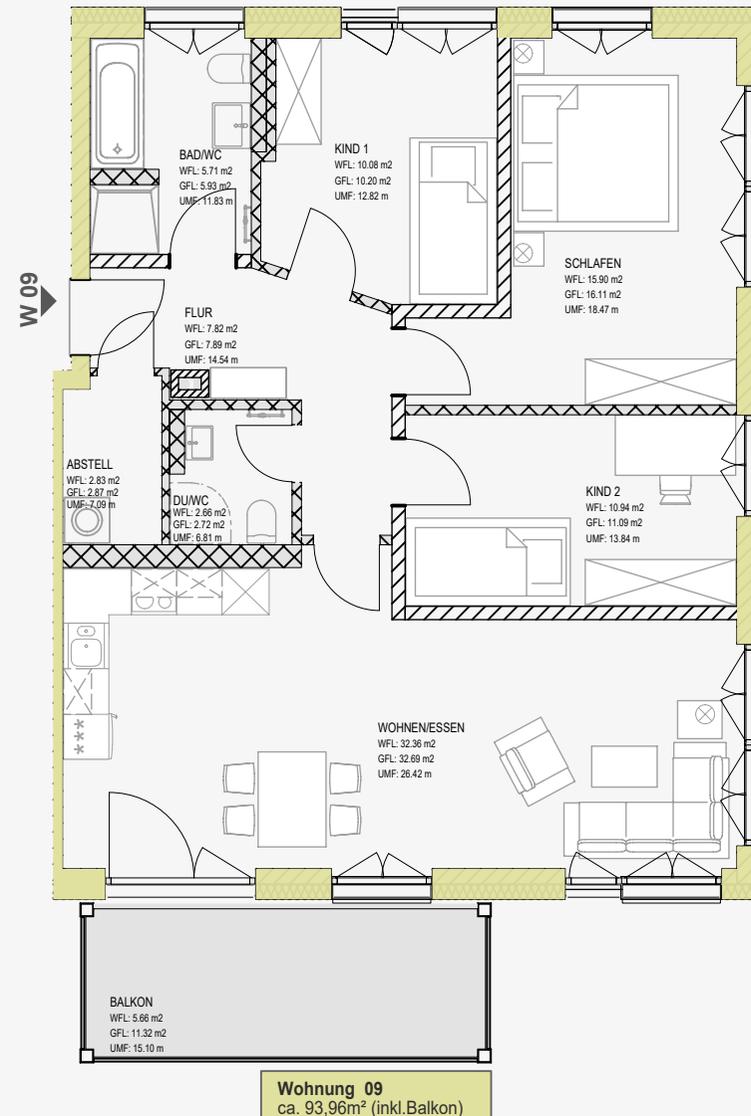


# WOHNUNG 09

## 2. Obergeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Abstell	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32,36 m <sup>2</sup>
Flur	7,82 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,90 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,08 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,94 m <sup>2</sup>
Du/WC	2,66 m <sup>2</sup>
Balkon 11,32 m <sup>2</sup> (50%)	5,66 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>93,96 m<sup>2</sup></b>



# PROJEKT- Partner

Hähnlein & Krönert ist ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Maklerunternehmen, das in den Metropolregionen Rhein-Main, Rhein-Neckar, Rhein-Ruhr und Leipzig wie kaum ein anderes über hervorragende Branchenkontakte und ein weitverzweigtes Experten-Netzwerk verfügt. Insgesamt über 60 Jahre Erfahrung und mehr als 20.000 Verkäufe machen HKI zu einer echten Erfolgsgeschichte der Branche. Die vielseitigen Projekte glänzen vor allem durch das Rundum-Sorglos-Konzept des Kompetenzteams. Unsere Kunden profitieren von exzellenten Dienstleistungen zu Finanzierung, Umzug, Handwerksar-

Hähnlein  Krönert  
Immobilienmaklergesellschaft mbH



Mendelz | Zwenkau

beiten, Gutachtenerstellung und Architekturentwicklung aus einer Hand. Die Kombination aus Expertise, Machermentalität und Erfahrung bescherte uns bereits mehrfach das Qualitätszertifikat „Best Property Agent“ von Bellevue, Europas größtem Immobilienmagazin.

Realisiert wird Plagwitz<sup>9</sup> von der Lewerenz Holding AG mit Sitz im sächsischen Kirchberg bei Zwickau. Die aus einer mittelständischen Bauunternehmung und mehreren Projektentwicklungsgesellschaften bestehende Gruppe ist ein zuverlässiger Partner für Planung, Entwicklung und Bauausführung. Mit mehr als 25 Jahren Erfahrung ist sie deutschlandweit im Schlüsselfertigbau inklusive Hoch- und Tiefbau von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Einzelhandels- und Pflegeimmobilien tätig.



# SOZIALES Engagement

Gemeinsam haben wir erkannt, dass unternehmerischer Erfolg mit sozialer Verantwortung Hand in Hand geht. So unterstützen wir aktiv lokale Vereine, gemeinnützige Organisationen und Initiativen, die wir toll finden. Weil „sauber realisiert“ und „sozial engagiert“ zusammengehören.



Kita Känguru | Frau Bamme



Kita Zwergenland | Frau Dörfler

**Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt**

Hähnlein  Krönert  
Ihr Immobilienkompetenz-Team

Hähnlein & Krönert  
Immobilienmaklergesellschaft mbH  
Wickerer Weg 13-15  
65719 Hofheim

06192/206820  
www.hki24.de  
info@hki24.de

**Projektadresse**

Plagwitz<sup>9</sup>  
Markranstädterstraße 25 und 25 A  
04229 Leipzig

**Visualisierungen**

Die im Exposé dargestellten unverbindlichen Visualisierungen basieren auf einem Planstand von November 2023 und sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. ©Ivan Pavin, Conspecta obrt za usluge grafičkog dizajna

**Haftungsausschluss**

Sämtliche Angaben dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand von November 2023 dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Möblierungen und Einbauten gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Abbildungen können Sonderausstattungen enthalten. Bei der Bauausführung gilt ausschließlich die protokollierte Baubeschreibung.

**Bildnachweis**

©Hähnlein & Krönert  
stock.adobe.com: ©industrieblick, ©Marcel Schauer, ©Igor, ©Daniel, ©Martina Schikore, ©DWP, ©Manuel Schönfeld, ©zvKate, ©Julius Eifrig, ©Davide Angelini, ©JenkoAtaman, ©ivanko80, ©Halfpoint, ©contrastwerkstatt, ©JenkoAtaman, ©Miljan Živković, ©Male

PLAGWITZ<sup>9</sup>

[www.plagwitz9.de](http://www.plagwitz9.de)

Hähnlein  Krönert  
Immobilienmaklergesellschaft mbH