

ACCENTRO



fly

LEBEN MIT AUSSICHT

EIGENTUMSWOHNUNGEN

AM REBSTOCK

AM MARKT

GROSSKUGEL

ZWISCHEN LEIPZIG UND HALLE

Herzlich willkommen in Großkugel!

Sind Sie schon mal mit dem Auto von Halle nach Leipzig gereist? Und wollten vielleicht nicht über die A14 fahren, sondern haben sich für die landschaftlich schönere Strecke entschieden? Dann kann es sehr gut sein, dass Sie durch Großkugel hindurchgefahren sind - und es gar nicht bemerkt haben! Denn durch **den kleinen Ort** im **idyllischen Kabelsketal** ist man schnell hindurch gefahren. Aber gerade diese überschaubare Größe kombiniert mit der **hervorragenden Lage** machen Großkugel zu einem lebens- und liebenswerten Ort und auch zu einem hoch **attraktiven Investitionsstandort**. Was genau Sie in Großkugel erwartet, erfahren Sie in dieser Broschüre.



06

Großkugel – ruhige Oase zwischen den Metropolen

08

Keyfacts Leipzig und Halle

12

Umfeldkarte Grosskugel

14

Vorteile durch Lage und Rendite

16

Viel Platz für viele Möglichkeiten

18

Grundrissbeispiele

30

Alle auf einen Blick

Großkugel - ruhige Oase zwischen den Metropolen

Großkugel ist eine **kleine Ortschaft** mit rund **2.400 Einwohnern** in der Gemeinde Kabelsketal und **liegt** genau **zwischen** den beiden sächsischen Metropolen **Halle und Leipzig**. In nur 30 Minuten ist man mit dem Auto in einer der beiden Großstädte und kann dort deren Vorzüge genießen: abwechslungsreiche **Restaurants, Szene-Bars, Kneipenkultur, Shopping** und **kulturelle Angebote**. Und wenn es mal etwas weiter weg gehen soll, dann ist man in nur **zwölf Autominuten am Flughafen Leipzig/Halle**. Genau diese Lage ist es, die den Standort als **Investitions- und Wirtschaftsstandort** so attraktiv macht.

In Großkugel selbst geht es viel beschaulicher zu, hier wohnt man **ruhig** und zwischen **viel Grün**. Auffälliger Blickfang im Ortskern ist die evangelische Sankt-Martini-Kirche aus historischem Ziegelmauerwerk mit ihrem hohen Turm. Ansonsten gibt es hier, wie es für ländliche Gegenden üblich ist, eine freiwillige Feuerwehr, außerdem eine Bibliothek und den Sportverein „Sportgemeinschaft Großkugel“, der in diesem Jahr übrigens sein 70-jähriges Bestehen feiert. In dem Verein steht der populärste Sport der Deutschen im Mittelpunkt, der Fußball, mit eigenen Abteilungen für Junioren, Herren und ältere Jahrgänge.

Wer Lust auf **Kurzurlaubsfeeling** hat, der ist schnell in der **Saale-Elster-Aue** oder der **Elster-Luppe-Aue** mit den beiden Seen **Wallendorfer See** und **Raßnitzer See**, wo man stundenlang **wandern** oder mit dem Fahrrad fahren kann. Ebenfalls absolut empfehlenswert ist ein Besuch der **Stadt Merseburg** mit märchenhaftem **Schloss**, historischen Gebäuden und **zahlreichen gastronomischen und kulturellen Angeboten**.

Sie sehen also, ein interessierter Blick auf unsere Objekte lohnt sich auf jeden Fall. Und vielleicht ist Großkugel für Sie schon bald mehr als ein kleiner Ort, durch den man sonst nur schnell hindurchfährt.



evangelische Sankt-Martini-Kirche

Leipzig

21 km von Großkugel



598.922 EINWOHNER



LEIPZIGER ZOO

EUROPAWEIT EINZIGARTIGE ARTENVIELFALT



> 50 MUSEEN UND SAMMLUNGEN



BAYERISCHER BAHNHOF

ÄLTSTER KOPFBAHNHOF DER WELT



Halle

25 km von Großkugel



230.000 EINWOHNER



EINE DER WACHSTUMSSTÄRKSTEN REGIONEN OSTDEUTSCHLANDS



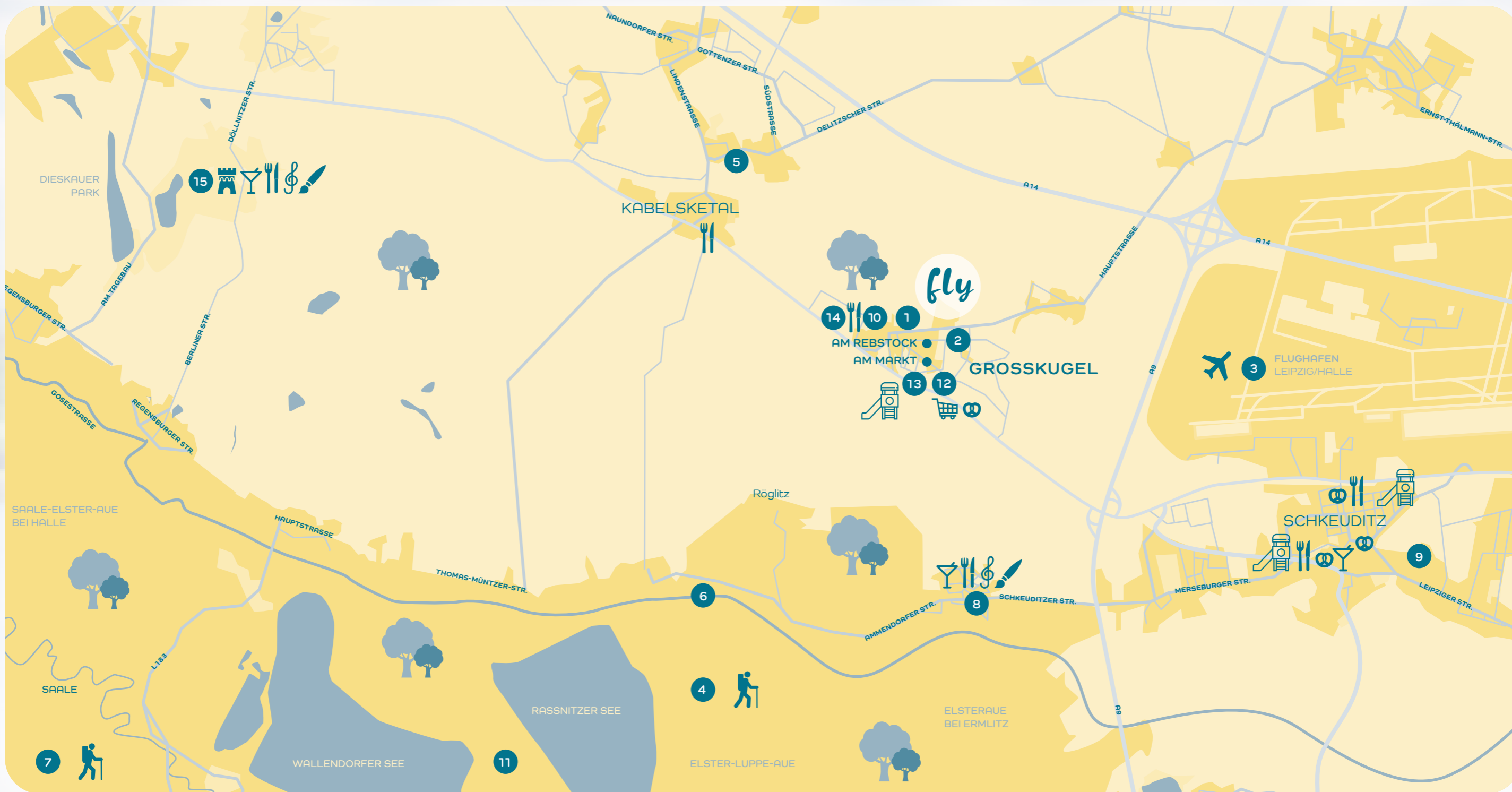
CA. 600 UNTERNEHMEN MIT 11.000 BESCHÄFTIGTEN



STADT DER KREATIVEN UND DER KREATIVWIRTSCHAFT

...und noch viel mehr





- | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|--|
| 1 Parks im Kabelsketal | 6 Weiße Elster, Elsteraue | 11 Raßnitzer und Wallendorfer See (Elster-Luppe-Aue) |
| 2 Kleingartenanlage „Zur Erholung“ | 7 Saale-Tour (Wanderwege) | 12 Konsum Leipzig |
| 3 Flughafen Halle/Leipzig | 8 Kultur-Gut Ermlitz in Schkeuditz | 13 Sportplatz und Spielplatz in direkter Umgebung |
| 4 Wald und Grün der Umgebung | 9 Helios Klinik Schkeuditz | 14 Kirche |
| 5 Kabelskebach | 10 Kulturhaus Großkugel | 15 Schloss und Park Dieskau |



Vorteile durch Lage und Rendite

Nicht nur die zentrale Lage zwischen Halle und Leipzig macht den Kauf einer Immobilie in dieser Region attraktiv. In Kabelsketal betrug die **Wertsteigerung** von Immobilien in den **letzten 5 Jahren insgesamt 117,84 %**. Mit durchschnittlichen Renditen in Höhe von 4,55 %* lässt sich im Bundesvergleich eine **vielversprechende Altersvorsorge** erwirtschaften. Die **gute Verkehrsanbindung** und der **aktuelle Trend zu Stadtrand-**

lagen und Umlandgemeinden verleihen dem Standort zusätzlich enormes Potenzial. Auch die ganz großen und namhaften Unternehmen werden immer mehr auf diese Region aufmerksam: In den letzten Jahren haben sich unter anderem **Porsche, BMW, DHL** oder **Dell** hier **niedergelassen**. Dies verleiht Großkugel auch den **Drehkreuz-Charakter**, als **Ort inmitten von Industrie und Wirtschaft**.

Laut dem ACCENTRO Wohneigentumsreport 2021, der zusammen mit dem Institut der deutschen Wirtschaft erstellt wurde, **etabliert** sich die Stadt Leipzig und Umgebung immer mehr als **Investmentstandort** und sticht auch bezüglich anderer Faktoren wie der Bevölkerungsentwicklung hervor. Auch im Vergleich zwischen Wohneigentum und Mieten hat der Standort Vorzüge: 2020 betrug der **Kostenvorteil von**

Selbstnutzern gegenüber Mietern gute 60 Prozent. Zum Vergleich: Im bundesweiten Durchschnitt der war Kauf einer Wohnimmobilie in Deutschland 56 Prozent günstiger, als diese zu mieten.

* regionalstatistik.de
meine-erste-immobilie.com /immobilienmarkt/sachsen-anhalt/kabelsketal



Viel Platz für viele Möglichkeiten

Am Markt 9-18

In massiver und moderner Bauweise präsentieren sich insgesamt vier fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser Am Markt 9-18. Teils als Ensemble angeordnet, finden insgesamt **34 Wohnungen** Platz. Mit **2 bis 4 Zimmern** und Größen von **45 bis 116 m²** bieten die vielseitig geschnittenen Wohnungen verschiedenen Lebensstilen ein Zuhause. Für Selbstnutzer stehen zwei Leerwohnungen zur Verfügung.

Am Rebstock 6-14

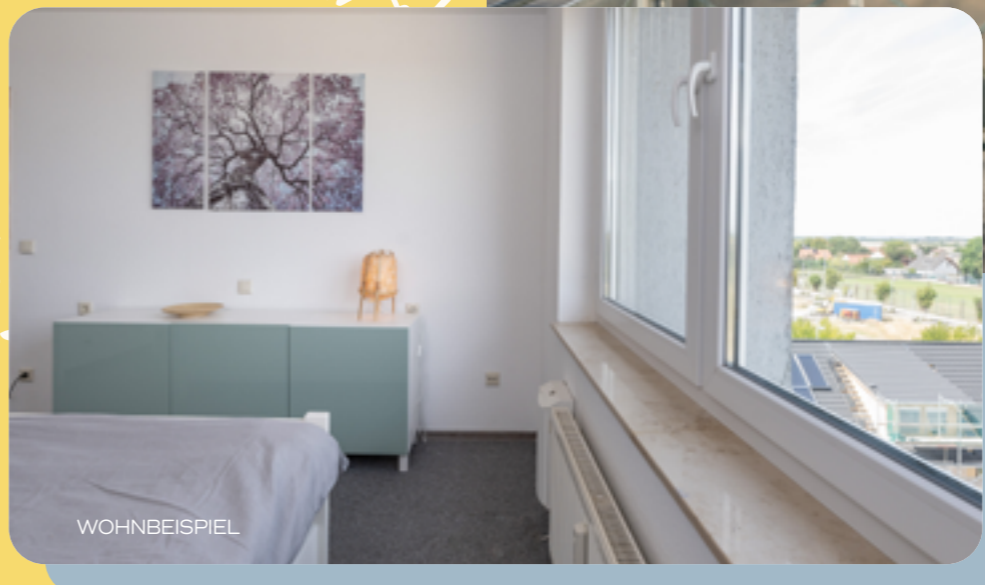
Auf der Straße Am Rebstock 6-14 stehen drei fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser zum Verkauf, die insgesamt **39 Wohnungen** mit **1 bis 4 Zimmerwohnungen** in Größen zwischen **27 und 85 Quadratmetern** beherbergen. Für Selbstnutzer stehen vier Leerwohnungen zur Auswahl. Bei allen Objekten bieten **Gemeinschaftsgärten** viel Platz für Aktivitäten im Freien oder für ein Gespräch unter Nachbarn. Außerdem befinden sich die Häuser zwischen **ganz viel Grün** und es gibt **ausreichend Parkplätze**. Und wer in einer der oberen Etagen wohnt, genießt übrigens einen wunderschönen Weitblick über das Umland.



WOHNBEISPIEL



WOHNBEISPIEL



WOHNBEISPIEL

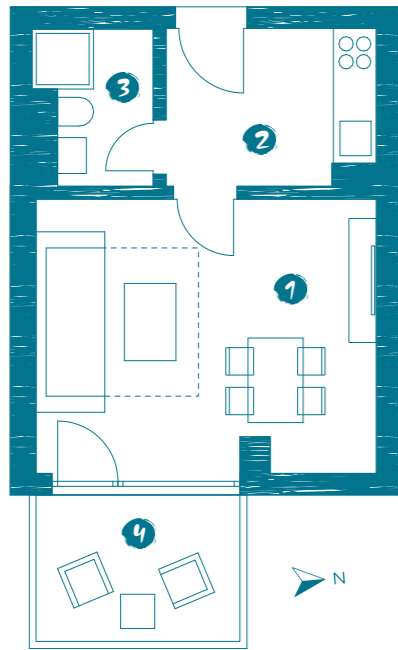
ZU DEN EXPOSÉS:



Grundrisse

Am Rebstock 6 - 14

1-Zimmer-Wohnung



Nr.	Zimmer	Größe in m ²
1	Wohnzimmer	18,10
2	Küche	6,25
3	Bad	3,21
4	Balkon	2,9
	gesamt	30,46

2-Zimmer-Wohnung



Nr.	Zimmer	Größe in m ²
1	Wohnzimmer	20,67
2	Schlafzimmer	14,75
3	Küche	4,34
4	Flur	5,97
5	Bad	3,68
6	WC	2,35
7	Terrasse	1,91
	gesamt	53,67



WOHNBEISPIEL



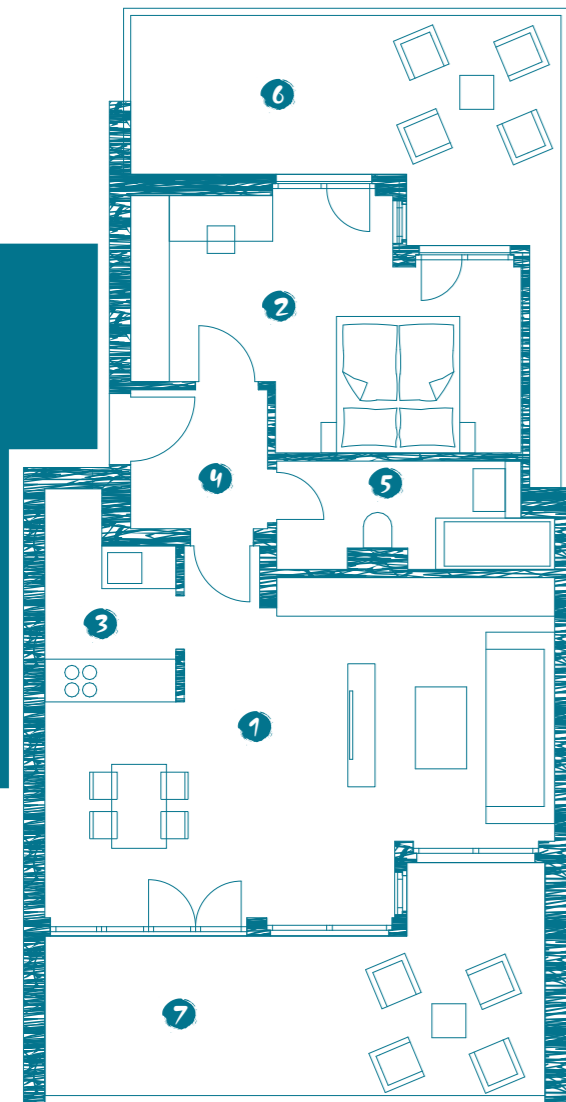
Am Rebstock 6 - 14



3-Zimmer-Wohnung

Nr.	Zimmer	Größe in m ²
1	Wohnzimmer	22,37
2	Schlafzimmer	14,99
3	Kinderzimmer	8,78
4	Küche	4,73
5	Flur	7,76
6	Bad	3,69
7	WC	1,73
8	Balkon	3,45
	gesamt	67,50



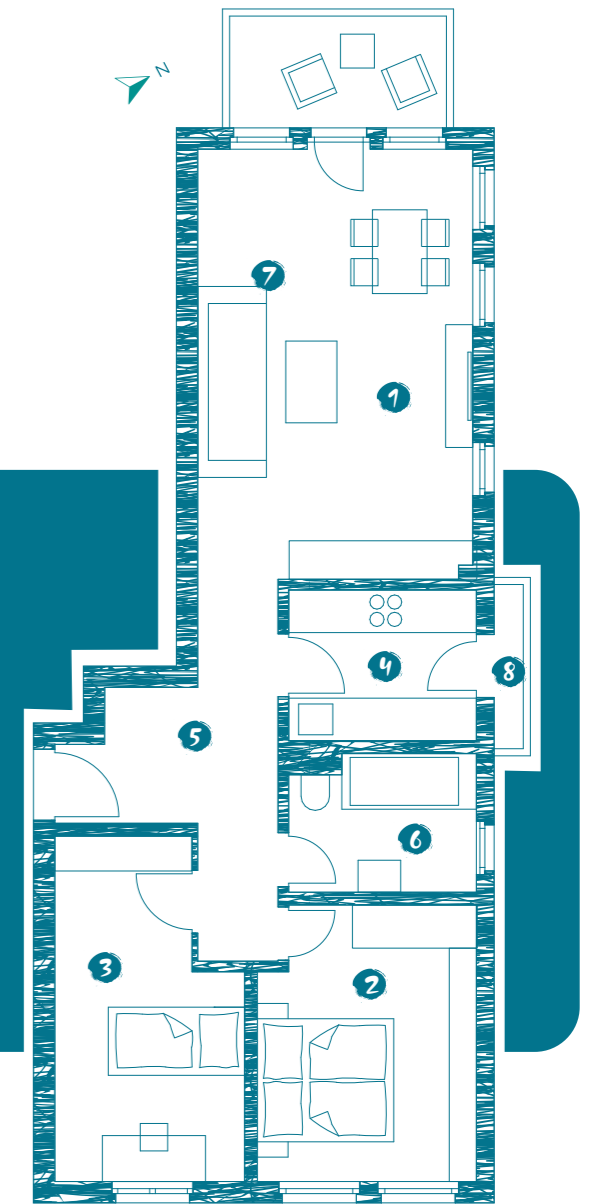


2-Zimmer-Wohnung

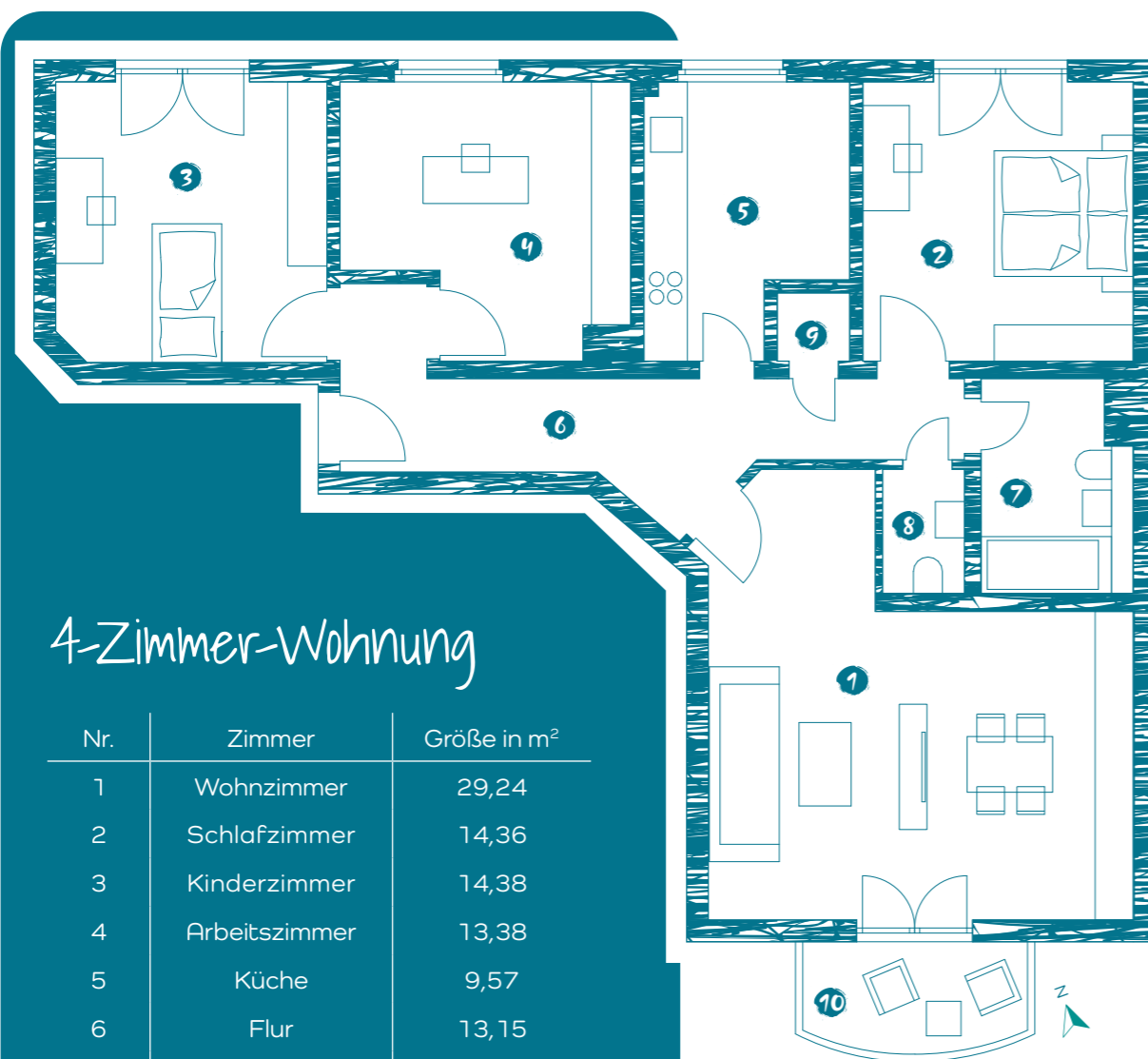
Nr.	Zimmer	Größe in m ²
1	Wohnzimmer	28,71
2	Schlafzimmer	15,95
3	Küche	4,67
4	Flur	3,74
5	Bad	5,55
7	Terrasse 1	8,57
8	Terrasse 2	8,86
	gesamt	76,05

3-Zimmer-Wohnung

Nr.	Zimmer	Größe in m ²
1	Wohnzimmer	23,38
2	Schlafzimmer	11,57
3	Kinderzimmer	11,56
4	Küche	5,60
5	Flur	9,35
6	Bad	4,92
7	Balkon 1	2,40
8	Balkon 2	0,47
	gesamt	69,25



Am Markt 9 - 18



4-Zimmer-Wohnung

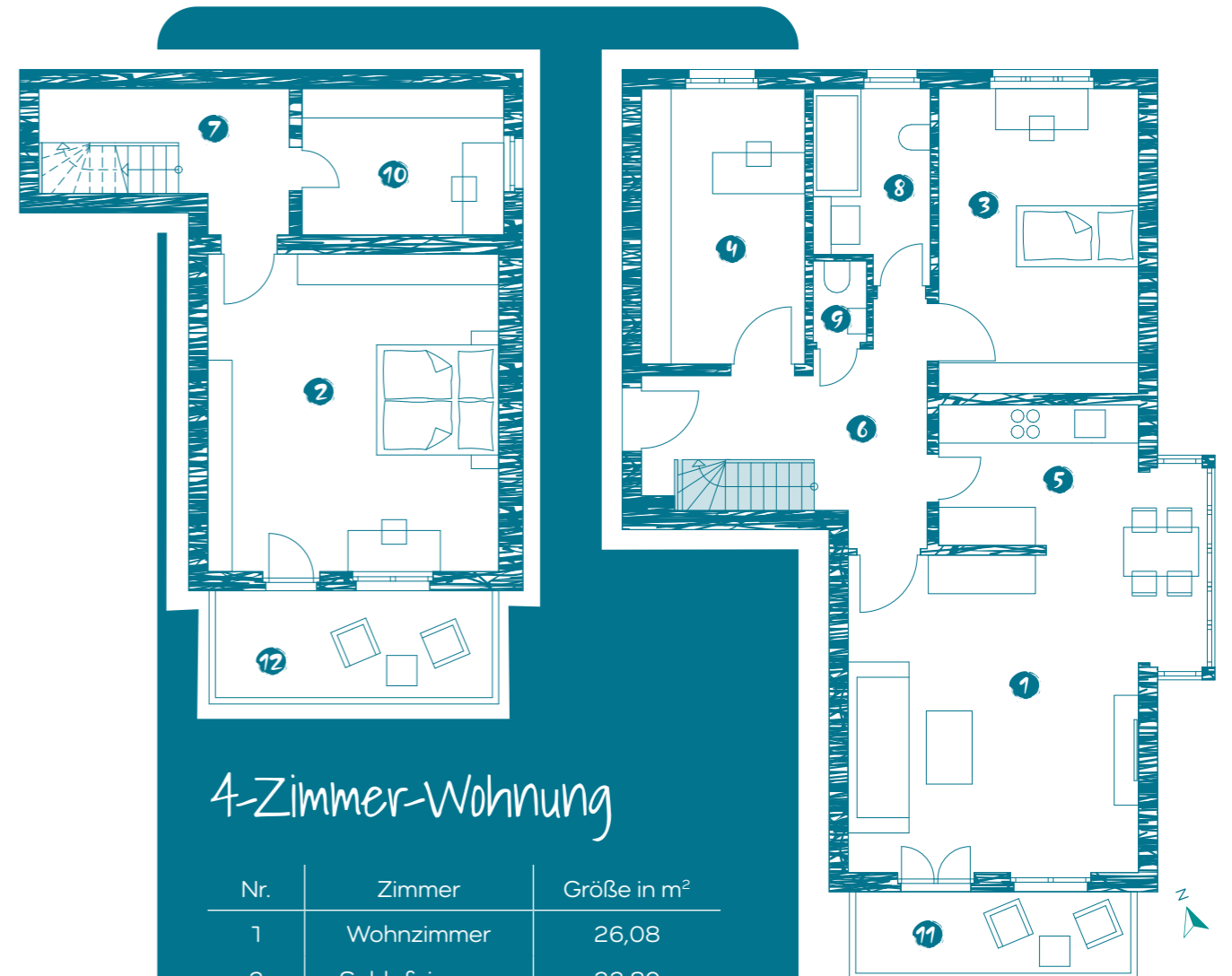
Nr.	Zimmer	Größe in m ²
1	Wohnzimmer	29,24
2	Schlafzimmer	14,36
3	Kinderzimmer	14,38
4	Arbeitszimmer	13,38
5	Küche	9,57
6	Flur	13,15
7	Bad	8,84
8	WC	1,93
9	Abstellraum	0,94
10	Balkon	2,24
	gesamt	105,03



Am Markt 9 - 18



AM MARKT 14



4-Zimmer-Wohnung

Nr.	Zimmer	Größe in m ²
1	Wohnzimmer	26,08
2	Schlafzimmer	22,80
3	Kinderzimmer	15,04
4	Arbeitszimmer	11,13
5	Küche	6,94
6	Flur	9,81
7	Flur	6,13
7	Bad	5,24
8	WC	1,08
9	Abstellraum	7,29
10	Balkon	2,76
12	Balkon	1,83
	gesamt	116,13

Alles auf einen Blick

Am Markt 9 – 18

- vier Mehrfamilienhäuser in massiver Bauweise
- Erdgeschoß bis Dachgeschoß
- 34 Wohnungen insgesamt
- Darunter 2 Leerwohnungen
- ca. 45 bis 116 m²
- 2 bis 4 Zimmer
- Dusch- und Wannebäder
- bis zu 2 WCs
- Balkone
- Teils mit Außenstellplätzen

Am Rebstock 6 – 14

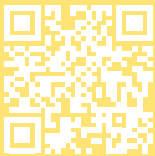
- fünf Mehrfamilienhäuser in massiver Bauweise
- EG bis DG
- 39 Wohnungen insgesamt
- darunter 6 Leerwohnungen
- ca. 27 bis 85 m²
- 1 bis 4 Zimmer
- Dusch- und Wannebäder
- bis zu 2 WCs
- Balkone
- Außenstellplätze
- Tiefgaragenstellplätze



ACCENTRO



ZU DEN EXPOSÉS:



ACCENTRO GmbH
Kantstraße 44 / 45
10625 Berlin

+49 (0)30 - 887 181 7625
www.accentro.de
mail@accentro.de

Haftungsausschluss: Die Angaben in dieser Broschüre dienen zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Bildnachweise: Adobe Stock: S3 448362884, S4 15263964, S7 310692644, S8 218973263, S9 10718165, S18 239177830

Stand: Oktober 2022

Bewertungen & Auszeichnungen

