



LEIPZIG

Fabrik-Lofts Leipzig

Merseburg, die Dom- und Hochschulstadt, eröffnet einzigartige Perspektiven für Ihr Investment.

- Wohnflächen von 25 bis 108,32m²
- Kaufpreis ab 133.770 Euro
- Sanierungskostenanteil 70%
- KFW 70 EE WPB
- Hochwertige Ausstattung
- Zentrumsnahe Lage

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Merseburg, die Dom- und Hochschulstadt, eröffnet einzigartige Perspektiven für Ihr Investment.

Fabrik-Lofts: Wo Industriekultur und moderner Wohnkomfort perfekt harmonisieren.

Eine Investition mit Substanz: Die Fabrik-Lofts in Merseburg

Merseburg, eine traditionsreiche Dom- und Hochschulstadt an der Saale im Süden Sachsen-Anhalts, zählt rund 34.000 Einwohner und ist ein bedeutender Bestandteil der Metropolregion Mitteldeutschland. In direkter Nachbarschaft zu Leipzig und Halle vereint die Stadt Geschichte, Wissenschaft und Wirtschaft auf eindrucksvolle Weise. Die Wurzeln Merseburgs reichen bis ins 9. Jahrhundert zurück. Als ehemalige Königspfalz und Bischofssitz besitzt sie ein reiches kulturelles Erbe. Der imposante Dom, das Schloss sowie zahlreiche historische Gebäude im Stadtzentrum machen Merseburg zu einem attraktiven Standort für Liebhaber und Investoren denkmalgeschützter Immobilien. Denkmalimmobilien in Merseburg bieten eine seltene Gelegenheit, Geschichte mit moderner Nutzung zu verbinden. Wer eine Denkmalimmobilie kaufen möchte, profitiert nicht nur von den charmanten Lagen und der historischen Substanz, sondern auch von attraktiven steuerlichen Vorteilen nach §7i EStG. Besonders für Kapitalanleger, die in Denkmalimmobilien investieren möchten, bietet Merseburg eine starke Kombination aus Wertstabilität, kulturellem Flair und langfristigem Entwicklungspotenzial. Dank der renommierten Hochschule Merseburg und der Nähe zu bedeutenden Industriezentren wie Leuna und Schkopau entwickelt sich die Stadt stetig weiter. Sie ist heute ein gefragter Standort für Studierende, Fachkräfte und Familien gleichermaßen. Merseburg ist mehr als Geschichte – es ist eine Investition in die Zukunft mit historischem Fundament.

Exzellente Ausstattung als Garant für Werthaltigkeit

Die Transformation des Ensembles in 52 hochwertige Wohneinheiten erfolgt nach höchsten Qualitätsstandards. Die Wohnungen überzeugen durch eine exklusive Ausstattung, die eine erstklassige Vermietbarkeit gewährleistet. Merkmale wie Echtholzparkett, eine flächendeckende Fußbodenheizung und stilvolle Bäder mit Naturstein-Waschtischen und Markenarmaturen setzen klare Standards. Fast jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia, was die Attraktivität zusätzlich steigert. Drei moderne Personenaufzüge sorgen für barrierearmen Komfort in allen Etagen. Die Umsetzung nach den energetischen Vorgaben des "Effizienzhaus Denkmal" senkt nicht nur die laufenden Nebenkosten, sondern positioniert die Immobilie auch als zukunftsfähiges und nachhaltiges Investment.

Die Lage:

Im Herzen von Merseburg, im charmanten Stadtteil Neumarkt, entsteht mit der ehemaligen Buntpapierfabrik ein ganz besonderes Projekt: Eine Denkmalimmobilie als Investment, die Geschichte atmet und Zukunft schafft. Nur wenige Gehminuten trennen den Standort vom Schlossgarten, dem Dom und der malerischen Altstadt – ein Umfeld, das Kultur, Lebensqualität und Wertbeständigkeit vereint. Die direkte Umgebung ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten und moderner Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befindet sich die romanische Kirche St. Thomae – ein Zeugnis gelebter Geschichte – sowie zahlreiche

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars, Kultureinrichtungen und Naherholungsgebiete. Der Saaleradwanderweg liegt nur wenige Meter entfernt und lädt zum Erkunden der Natur ein. Gerade für Kapitalanleger, die Denkmalimmobilien kaufen möchten, ist diese Lage hochattraktiv.

Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu einem der größten Chemieparks Europas in Leuna (nur 10 km entfernt) und die starke Mietnachfrage machen die Investition besonders lohnenswert. Hinzu kommen die hohen Steuervorteile, die der Kauf einer Denkmalimmobilie mit sich bringt. Durch die Abschreibungsmöglichkeiten nach §7i EStG lassen sich bis zu 70 % des Kaufpreises über 12 Jahre zu 100% steuerlich geltend machen – ein echtes Plus für clevere Investoren. Dazu kommt die hohe KfW-Förderung von bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit und einem sehr hohen Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 Euro!

Fazit: Wer in Denkmalimmobilien investieren will, findet am Neumarkt in Merseburg ein Ensemble aus historischem Flair, moderner Wohnqualität und solider wirtschaftlicher Perspektive. Hier treffen Geschichte und Rendite aufeinander – in einer Stadt, die sich dynamisch entwickelt und gleichzeitig ihre Wurzeln bewahrt.

Die Fabrik-Lofts bieten mehr als nur eine Immobilie – sie sind ein strategisches Investment in einen Sachwert mit historischem Charakter, moderner Ausstattung und unschlagbaren finanziellen Anreizen. Die Verbindung aus erstklassiger Lage, hochwertiger Sanierung und maximalen Fördermöglichkeiten schafft ein einzigartiges Wertversprechen und eine sichere Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ein Ort schreibt Geschichte neu

Die Fabrik-Lofts sind ein eindrucksvolles Zeugnis der industriellen Blütezeit um die Wende zum 20. Jahrhundert. Das straßenseitige Hauptgebäude, errichtet um 1880/90 im Stil eines italienischen Stadtpalastes, und die eleganten Hofflügel aus dem Jahr 1907 mit ihrer Fassadengliederung in Formen des Jugendstils erzählen von einer Ära des Aufbruchs und der Handwerkskunst. Über Jahrzehnte hinweg wurde hier Buntpapier hergestellt. Nach einer Zeit der gewerblichen Zwischennutzung, unter anderem als Fitnessstudio im Seitenflügel, stand das beeindruckende Ensemble vor einer neuen Bestimmung.

Heute wird diesem Ort ein neues Leben eingehaucht, das seine industrielle Seele bewahrt und sie in ein einzigartiges Wohnambiente für Jung und Alt verwandelt.

Die Highlights im Überblick

- 52 exklusive Wohneinheiten in einem denkmalgeschützten Fabrikgebäude.
- Zentrale Lage in Merseburg - schnelle Anbindung an Leipzig und Halle
- Wohnungsgrößen von ca. 25,48 bis 108,32 m².
- Kaufpreise bereits ab 133.770 €
- Sanierungskostenanteil von 70%.
- Fertigstellung Juni 2027
- KfW-Förderung "Effizienzhaus Denkmal" mit bis zu 150.000 € Darlehen bis zu 37.500 Euro Tilgungszuschuss je Wohnung.
- Moderne Annehmlichkeiten wie drei Personenaufzüge sowie Balkone, Terrassen oder Loggien für fast jede Einheit.

- Fussbodenheizung
- Massivholzparkett, bodentiefe Duschen
- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- PKW-Außenstellplätze

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 133.770 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2027	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2028	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2029	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2030	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2031	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2032	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2033	80.000	25.356	8.427	501	71.072	21.160	4.196
2034	80.000	25.356	6.554	501	72.945	22.040	3.316
2035	80.000	25.356	6.554	501	72.945	22.040	3.316
2036	80.000	25.356	6.554	501	72.945	22.040	3.316
2037	80.000	25.356	6.554	501	72.945	22.040	3.316
Summe	960.000	304.272	93.632	6.012	860.356	257.440	46.832

Der Steuervorteil beträgt ca. 46.832 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten

