

**Charmantes, saniertes EFH, ländlich im Grünen, mit viel Platz für die Familie,  
ca. 145m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup> DG**



06231 Nempitz

## Details

externe Objnr	RA-EFH-AE-4	Bundesland	Sachsen-Anhalt
Betreuer	René Anscheit	Kaufpreis	297.500 €
Objektart	Haus	Kaufpreis pro qm	2.051,72 €
Objekttyp	Einfamilienhaus	Provisionspflichtig	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Käuferprovision (Aussen)	2,975
Vermarktungsart	Kauf	Verkäuferprovision	2,975
PLZ	06231	(Innen)	
Ort	Nempitz	Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Land	Deutschland	Anzahl Zimmer	6

Ihr Ansprechpartner

Firma Ivonne Tews

LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR

Waldstraße 55

04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de

Gesamtfläche	185 m <sup>2</sup>	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Anzahl Schlafzimmer	4	Boden	Laminat, Dielen, Fliesen
Anzahl Badezimmer	2	Bad	Fenster, Dusche, Wanne, Dusche und Wanne, Eckbadewanne
Grundstücksgröße	836 m <sup>2</sup>	Küche	Einbauküche
Anzahl Stellplätze	2	Gäste WC	Ja
Anzahl sep. WC	2	Abstellraum	Ja
Anzahl Wohneinheiten	2	Kellerraum	Ja
Baujahr	1886	Fahrradraum	Ja
Jahr der letzten Modernisierung	2022	Kabel Sat TV	Ja
Zustand	Neuwertig	Gartennutzung	Ja
Energieausweis	Wegen Denkmalschutz besteht keine Pflicht	Dachboden	Ja
wesentlicher Energieträger	Öl	Unterkellert	Teilweise
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung	Verfügbar ab (Text)	ab Ende 2026
Befeuerung	Öl	Denkmalgeschützt	Ja
Etagenzahl	2	Dist.Autobahn (km)	2 km

## Beschreibung

Charmantes, kernsaniertes EFH mit viel Platz für die große Familie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige, ländlich gelegene Einfamilienhaus bietet mit aktuell ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche (+zzgl. 40m<sup>2</sup> Reserve im DG) und einem herrlich Sichtgeschützten eingewachsenen Grundstück, ein ideales Umfeld für Familien, Naturfreunde und alle, die eine idyllische Rückzugsmöglichkeit mit Platz im Grünen lieben.

Das Haus wurde in den letzten vier Jahren mit viel Liebe kernsaniert und verbindet modernen Wohnkomfort mit einem gemütlichen, ländlichen Ambiente. Bis auf das Dachgeschoss – welches sich aktuell im vorbereiteten Rohbauzustand befindet - ist das Haus sofort bezugsbereit.

Das Dachgeschoss eröffnet dabei weiteres Ausbaupotenzial für individuelle Wohnräume: zusätzliche Schlafräume, ein Hobbybereich, ein Atelier oder ein Studio – alles ist möglich. Die Leitungen für ein kleines Badezimmer/ Gäste-WC sind bereits vorbereitet. Die zusätzlich mögliche Wohnfläche beträgt etwa 40m<sup>2</sup>, womit das Haus insgesamt über eine Wohnfläche von 185m<sup>2</sup> verfügen würde.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- großzügige Wohnküche (ca. 26 m<sup>2</sup>) – der ideale Treffpunkt für die ganze Familie

- modernes Duschbad mit Fenster, ebenerdiger Dusche und integriertem Hauswirtschaftsbereich inklusive Waschmaschinenanschluss
  - Wohnzimmer (ca. 28 m<sup>2</sup>) mit gemütlichem Kaminofen
- Obergeschoss
- großes Hauptbad mit Fenster, Dusche und Badewanne
  - geräumiges Schlafzimmer (ca. 28 m<sup>2</sup>) – ideal teilbar in Schlaf- und Ankleidebereich
  - großes Kinderzimmer mit separatem Schlafbereich
- Dachgeschoss
- Komplett entkernt und neu gedämmt
  - frei gestaltbar als Studio, Hobbyraum oder 1 bis 2 zusätzliche Kinder- bzw. Schlafzimmer
  - Anschlüsse für ein kleines Bad/Gäste-WC liegen bereits an

#### Modernisierungen (in den letzten 4 Jahren)

- Neuer Bodenaufbau inklusive Dämmung im gesamten Erdgeschoss und im Hauptbad
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Hauptbad des Obergeschosses
- Erneuerung sämtlicher Heizkörper im Obergeschoss
- Komplette Erneuerung der Elektrik und Sanitäranlagen
- Moderne, zeitgemäße Bäder mit hochwertigen, ebenerdigen Duschen und Glasabtrennungen
- Neu gedämmte Dachflächen

Durch die vorhandene Fußbodenheizung ist das Haus sehr gut für die Installation einer Wärmepumpe gerüstet.

#### Grundstück & Außenbereich

Das rund 836 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt idyllisch und blickgeschützt an einem Dorfplatz. Der alte Baumbestand sorgt für ein naturnahes Ambiente und bietet an heißen Tagen Schatten und Privatsphäre. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein charmanter, jedoch sanierungsbedürftiger Nebengebäude aus Backstein, welches derzeit als Werkstatt und Abstellraum genutzt wird – ideal für Handwerker, Hobbybastler oder als künftiger Ausbaureserve.

Das Haus steht unter Denkmalschutz! - Hier nur als Ensembleschutz zum Dorfplatz hin.

## Lage

Ländlich und doch zentral, Mitten im Großraum Leipzig/Halle! - In nur 25 Auto-Minuten erreicht man die Städte Leipzig UND Halle.

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Nempitz, zugehörig zur Stadt Bad Dürrenberg in Sachsen-Anhalt und damit sehr gut angebunden an die mitteldeutschen Fernverkehrs Routen, BAB 9, 38 und 14.

## Ausstattung Beschreibung

- 145m<sup>2</sup> Wohnfläche + 40m<sup>2</sup> ausbaufertige Reserve im DG
- 836 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer + 2 Reserve
- Fußbodenheizung im EG und allen Bädern
- 2 neuwertige Bäder
- 26m<sup>2</sup> große Küche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Zentralheizung / Öl
- sichtgeschütztes idyllisches Grundstück
- Nebengelass mit weiteren Möglichkeiten
- schnelles Internet liegt an

## Sonstige Angaben

Auf Wunsch stehen wir Ihnen gern persönlich mit weiteren Informationen zum Objekt und Eigentümer zur Verfügung. Bitte geben Sie uns dazu unbedingt Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift nebst Ihrer Tel.-Nr.) bekannt!

Die zu zahlende Maklerprovision beträgt für den Käufer 2,975 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis und ist verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss. Eine Änderung der Kaufoption bleibt Vorbehalten und endbindet den Erwerber bei einer späteren etwaigen Abweichung von den Angebotskonditionen nicht von der Provisionspflicht. Verbindliche Aussagen zur Objektbeschaffenheit entstehen ausschließlich im zu schließenden notariellen Kaufvertrag.

### Haftungsausschluss:

Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer oder Dritten erhalten. Für deren Richtigkeit können wir trotz gewissenhafter Prüfung keine Gewähr übernehmen.

Das Angebot ist freibleibend, einen Zwischenverkauf an Dritte behält sich der Auftraggeber vor.

Sofern im Exposé nicht schon angegeben, wird der Energieausweis sobald wie möglich nachgereicht.

Sie haben eine Immobilie, die Sie vermieten oder verkaufen möchten? Gern stehen wir Ihnen mit unserer Dienstleistung zur Verfügung. - Rufen Sie einfach an! Tel. 0341-904 79 71.

Ihre Immobilienmakler in Leipzig und Umgebung.

Jeder LEIPZIG|estate-Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen und für den Inhalt der Immobilienanzeige selbst verantwortlich.

## Rechtshinweis

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf oder -vermietung ist nicht ausgeschlossen.



Hausflur



Küche



Küche



Küche



Bad EG



Bad EG



Wohnzimmer



IWohnzimmer



Wohnzimmer



Diele Obergeschoss



Diele Obergeschoss



Schlafzimmetr



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Hauptbad von Tür



Hauptbad



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Heizung



Heizung



Garten im Sommer



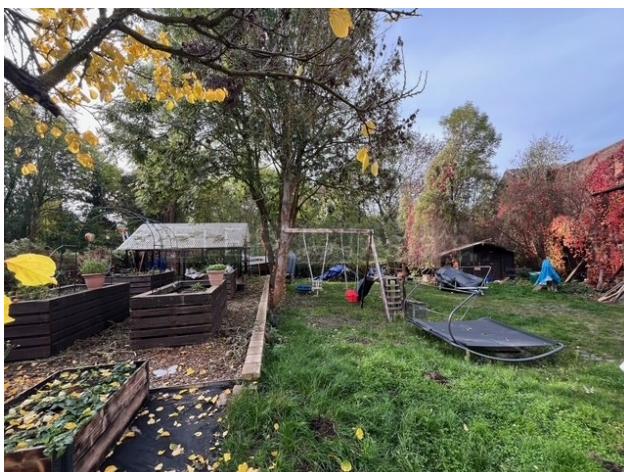
Luftbild



Grundstück Ri Norden



Grundstück Ri Süden



Garten



Garten



Garten



Hof-Garten



Hof-Garten



Hausansicht



Nebengelass



Außenansicht



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG Beispiel !

