

Bestandsgebäude mit vielseitigem Entwicklungspotenzial – eine Chance für Wohnen, Praxis oder Büro



04178 Böhlitz-Ehrenberg

Details

externe Objnr	JO_B_ES10a	Käuferprovision (Aussen)	3 % inkl. ges. MwSt. vom Kaufpreis
Betreuer	Jan Ohnesorge	Verkäuferprovision (Innen)	3 % inkl. ges. MwSt. vom Kaufpreis
Objektart	Haus	Wohnfläche	101 m ²
Objektyp	Bungalow	Anzahl Zimmer	6
Nutzungsart	Wohnen	Gesamtfläche	101 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	5
PLZ	04178	Grundstücksgröße	347 m ²
Ort	Böhlitz-Ehrenberg	Anzahl Stellplätze	1
Land	Deutschland	Anzahl sep. WC	1
Bundesland	Sachsen	Anzahl Wohneinheiten	1
Kaufpreis	260.000 €	Baujahr	1982
Kaufpreis pro qm	2.574,26 €		
Provisionspflichtig	Ja		

Zustand	Saniert	Küche	Einbauküche
Energieausweis	ist in Arbeit	Abstellraum	Ja
Heizungsart	Nachtspeicheröfen	Gartennutzung	Ja
Befeuerung	Elektro	Unterkellert	Nein
Etagenzahl	1	Verfügbar ab (Text)	sofort
Stellplatzart	Carport	verfügbar ab (Datum)	01.09.2026
Boden	Laminat, Fliesen, PVC	Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Auf einem rund 347 m² großen Grundstück befindet sich ein freistehender Bungalow, in Leichtbauweise, aus dem Jahr 1982 mit einer Bruttogrundfläche von rund 123 m² und einer Wohnfläche von ca. 101 m². Die Immobilie bietet damit eine interessante Ausgangsbasis für Käufer, die nicht einfach ein fertiges Objekt suchen, sondern Räume und Möglichkeiten für eine individuelle Entwicklung sehen.

Bis vor Kurzem wurde die Immobilie als Praxisgebäude genutzt.

Die vorhandene Wohnfläche von ca. 101 m² bietet grundsätzlich eine interessante Größenordnung für individuelle Praxisräume mit Empfang, mehreren Behandlungsräumen und einem separaten Bürobereich.

Die Immobilie verfügt über vorhandene Hausanschlüsse für Elektrik, Wasser und Abwasser, sodass die grundlegende Erschließung des Gebäudes vorhanden ist. Auch der Hausanschlusskasten entsprechend DIN ist bereits vorhanden. Damit besteht eine gute technische Ausgangsbasis für die anstehende Modernisierung und individuelle Weiterentwicklung des Objekts.

Das Gebäude wird derzeit über Nachtspeicheröfen beheizt. Im Zuge einer umfassenden Sanierung bietet sich daher die Möglichkeit, die Wärmeversorgung vollständig neu und zeitgemäß zu konzipieren.

So könnte beispielsweise der Einbau einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sinnvoll sein.

Ein besonderes Plus für die zukünftige Entwicklung des Gebäudes ist die flexible Gestaltung der Innenräume: Die vorhandenen Raumtrennwände sind vollständig in Trockenbauweise ausgeführt.

Dadurch bietet sich bei einer Sanierung die Möglichkeit, den bestehenden Grundriss vergleichsweise flexibel an die individuellen Anforderungen der zukünftigen Nutzung anzupassen. Der derzeitige Grundriss umfasst sechs Zimmer, eine Küche und ein WC.

Ob großzügige Wohnbereiche, moderne Büroeinheit, Praxisräume oder eine individuelle Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die vorhandene Raumstruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Neugestaltung.

Als Wohnhaus mit kleinem Garten:

Für Eigennutzer kann das Objekt zu einem individuellen Zuhause mit eigenem Gartenbereich entwickelt werden.

Die Grundstücksgröße von ca. 347 m² bietet dabei eine überschaubare, gut handhabbare Außenfläche. Wer Wert auf einen privaten Rückzugsort legt, aber kein großes Grundstück bewirtschaften möchte, findet hier eine interessante Ausgangssituation.

Als Büroeinheit:

Auch eine Nutzung als Büro- oder Arbeitsstandort kann eine spannende Perspektive darstellen.

Gerade für kleinere Unternehmen, Selbstständige oder Freiberufler kann ein eigenes Objekt gegenüber klassischen Mietflächen Vorteile bieten. Dies wären unter anderem:

- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten,
- langfristige Planungssicherheit,
- die Möglichkeit, die Räume exakt auf die eigenen Bedürfnisse zuzuschneiden

Lage

Lage – Wohnen am westlichen Stadtrand von Leipzig

Die Immobilie befindet sich in Böhlitz-Ehrenberg, einem gewachsenen Leipziger Ortsteil im Stadtbezirk Alt-West. Der westlich gelegene Stadtteil verbindet die Vorzüge einer eher ruhigen, durchgrünten Wohnlage mit der Nähe zur Großstadt und einer guten Anbindung an das Leipziger Stadtgebiet.

Besonders attraktiv ist die Lage durch die Nähe zum Leipziger Auwald und den weitläufigen Grün- und Naherholungsbereichen im Westen der Stadt. Damit bietet der Standort eine interessante Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen – ein Umfeld, das insbesondere für Eigennutzer mit Wunsch nach einem eigenen Haus und Garten attraktiv ist.

Gute Anbindung in die Stadt und das Umland

Böhlitz-Ehrenberg verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Straßenbahnlinie 7 verbindet den Ortsteil direkt mit dem Leipziger Stadtgebiet und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Innenstadt. Ergänzend stehen weitere Bus- und Straßenbahnverbindungen im näheren Umfeld zur Verfügung. Auch der Bahnhof Leipzig-Leutzsch bietet eine zusätzliche Anbindung an das regionale Schienennetz.

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls interessant. Über die B 181 / Merseburger Straße bestehen gute Verbindungen in Richtung Leipziger Zentrum und in das westliche Umland. Auch die Autobahn A 9 ist über den Anschluss Leipzig-West gut erreichbar.

Infrastruktur und kurze Wege

Die gewachsene Infrastruktur des Ortsteils bietet eine gute Grundlage für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen befinden sich im Umfeld. So stehen

beispielsweise mit dem EDEKA-Markt an der Pestalozzistraße und weiteren Einkaufsmöglichkeiten im Bereich 04178 verschiedene Versorgungsangebote zur Verfügung. Auch Grund- und weiterführende Schulen sowie ärztliche Einrichtungen sind im Ortsteil vorhanden.

Für größere Einkäufe und weiterführende Angebote bietet sich unter anderem das nahegelegene Löwen Center Leipzig an.

Eine Lage mit vielen Facetten

Böhlitz-Ehrenberg ist damit ein Standort für Menschen, die Ruhe und Grün mit der Erreichbarkeit einer Großstadt verbinden möchten. Die Nähe zum Auwald, die gewachsene Infrastruktur und die Anbindung an den Leipziger Westen machen den Ortsteil zu einer interessanten Wohn- und Arbeitslage.

Gerade für das angebotene Objekt ergibt sich daraus eine interessante Perspektive: Die Lage bietet den passenden Rahmen, um aus dem vorhandenen Bestandsgebäude durch eine individuelle Sanierung wieder ein zeitgemäßes Zuhause oder – vorbehaltlich der jeweiligen Genehmigung – einen attraktiven Standort für eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung zu entwickeln.

Böhlitz-Ehrenberg steht dabei für eine gelungene Verbindung aus Stadt, Natur und Alltagstauglichkeit – und damit für einen Standort mit langfristiger Perspektive.

Ausstattung Beschreibung

- Bungalow Baujahr 1982
- Leichtbauweise mit Fassadendämmung
- Isolierglasfenster (DDR) mit Außenrollläden
- Grundstück: ca. 347 m², voll erschlossen
- Erdgeschoss, Flachdach bzw. flach geneigtes Dach
- nicht unterkellert
- Carportvorhanden

Sonstige Angaben

Alle im Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Aussagen des/der Eigentümers/Eigentümerin. Unsere Angebote sind freibleibend und in diesem Falle nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies unverzüglich mitteilt.

Wenn der Empfänger unseres Angebotes unsere Dienstleistungen in Anspruch nimmt, ist er LEIPZIG | estate Ihre Immobilienexperten gegenüber provisionspflichtig.

Die zu zahlende Maklerprovision beträgt für den Käufer 3,0 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis, verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss.

Irrtümer vorbehalten.

Jeder LEIPZIG | estate Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

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 zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf oder -vermietung ist nicht ausgeschlossen.



Straßenansicht links



Ansicht rechts mit Carport



Rückansicht mit Garten



Hauseingangsbereich



Zimmer 2



Zimmer 1



Zimmer 4



Zimmer 3



Zimmer 5



Küche



WC



Hauptsicherungskasten



Nachtspeicherofen



Ansicht Garten von links



Ansicht Garten von rechts



Grundriss