

Ländliches Leben. Eigener Garten. Raum für Tiere, Hobbys und Ideen.



06729 Elsteraue

Details

externe Objnr	JO_P35	Käuferprovision (Aussen)	3 % inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis
Betreuer	Jan Ohnesorge	Verkäuferprovision (Innen)	3 % inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis
Objektart	Haus	Wohnfläche	100 m ²
Objektyp	Dreiseitenhof	Nutzfläche	273 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	5
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	373 m ²
PLZ	06729	Anzahl Schlafzimmer	3
Ort	Elsteraue	Anzahl Badezimmer	2
Land	Deutschland	Grundstücksgröße	2.870 m ²
Bundesland	Sachsen-Anhalt	Baujahr	1900
Kaufpreis	129.000 €	Jahr der letzten Modernisierung	1994
Kaufpreis pro qm	1.290 €		
Provisionspflichtig	Ja		

Zustand	Sanierungsbedürftig	Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Boden	Dielen, Fliesen, Beton
Endenergieverbrauch	154,1 kWh/(m²a)	Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Energieausweis gültig bis	30.08.2036	Abstellraum	Ja
Energieeffizienzklasse	E	Kabel Sat TV	Ja
Warmwasser enthalten	Ja	Gartennutzung	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1900	Kamin	Ja
wesentlicher Energieträger	Gas	Unterkellert	Nein
Heizungsart	Zentralheizung	Verfügbar ab (Text)	sofort
Befeuerung	Gas	verfügbar ab (Datum)	11.10.2026
Etagenzahl	2	Dist.Kindergarten (km)	2 km
		Dist.Grundschule (km)	10 km
		Dist. Realschule (km)	1,5 km

Beschreibung

Wer sich nach mehr Platz, Natur und einem selbst bestimmteren Alltag sehnt, findet hier einen außergewöhnlichen Ausgangspunkt: einen historisch gewachsenen Dreiseithof mit großzügigem Hofbereich, mehreren Nebengebäuden, Scheune und Gartenland.

Das Ensemble eröffnet vielfältige Möglichkeiten – vom eigenen Obst- und Gemüsegarten über Tierhaltung bis hin zur persönlichen Werkstatt oder Hobbyfläche.

Auf rund 2.870 m² Grundstück verbindet sich Wohnen mit außergewöhnlich viel Nutz- und Freifläche. Die Hofstruktur mit Wohnhaus, Stallungen, Schuppen und großer Scheune schafft Raum für Dinge, die im Stadtalltag oft fehlen: Platz, Rückzug, Garten, Tiere und praktische Nebenflächen.

Das Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und rund 100 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Wohnräume. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit bereits vorhandener Einbauküche sowie ein Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, das Wohnzimmer und das Schlafzimmer.

Das Obergeschoss, bestehend aus den beiden Kinderzimmern und jeweils 2 zugehörigen Nebenräumen, dem Bad mit Fenster und Dusche und dem großen Abstellraum hat keine Dachschrägen und kann somit uneingeschränkt gut genutzt werden.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig.

Erneuert wurden im Jahr 1994 insbesondere die Heizungsanlage und ebenfalls alle Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie der Hauptsicherungskasten.

Einige Räume verfügen noch über alte Dielenböden, die sich aufarbeiten und versiegeln lassen, andere Bodenbeläge müssen, genau wie alle Fenster im Objekt, erneuert werden.

Die großen Dachflächen, auf Wohnhaus, Stallungen und Scheune, eröffnen die Möglichkeit, eine umfangreiche Photovoltaikanlage zu installieren. Ebenso bietet sich bei einer Sanierung die Umrüstung der Heizungsanlage auf ein zeitgemäßes Heizsystem, beispielsweise einer Luft-Wärmepumpe, an.

Die Hofanlage zeigt die für einen Dreiseithof typische geschlossene Struktur.

Linksseitig befinden sich ältere Stallungen und Schuppen, seitlich hinter dem Wohnhaus weitere Stallbereiche.

Den hinteren Abschluss des Hofes bildet eine große Scheune mit Durchgang zum Gartenland.

Das Gartenland bietet Raum für Beete, Obstgehölze und Kräuter. Die vorgeprägte Hofstruktur mit Stallungen und Nebengebäuden macht die Immobilie auch für eigene Tierhaltung interessant.

Lage

Der zum Verkauf stehende Dreiseithof befindet sich in Predel, einem historisch gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Elsteraue im Burgenlandkreis von Sachsen-Anhalt. Predel liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Elsteraue und verbindet den besonderen Charme eines traditionellen Dorfes mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Das Ortsbild von Predel ist geprägt von einer gewachsenen dörflichen Struktur, historischen Hofanlagen und Fachwerkhäusern. Besonders charakteristisch sind der historische Ortskern mit seinen teilweise erhaltenen Gebäuden, die Predeler Kirche mit ihrem weithin sichtbaren schiefen Turm sowie traditionelle Drei- und Vierseithöfe. Damit bietet der Standort ein authentisches ländliches Umfeld, das insbesondere Liebhaber historischer Gebäude und großzügiger Hofanlagen anspricht.

Die unmittelbare Umgebung ist von weitläufigen Grün- und Landwirtschaftsflächen sowie der nahegelegenen Weißen Elster geprägt. Der Elsterradweg führt direkt durch den historischen Ortskern von Predel und eröffnet attraktive Möglichkeiten für ausgedehnte Radtouren und Spaziergänge in der Natur. Auch die umliegende Elsteraue mit ihren charakteristischen Landschaftsräumen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz des ruhigen und naturnahen Umfelds ist Predel verkehrsgünstig gelegen. Die Bundesstraße B 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine gute Anbindung an die umliegenden Orte und regionalen Zentren. Über das regionale Verkehrsnetz sind zudem weitere Gemeinden und Städte der Region gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie in den nahegelegenen Städten.

Die Lage des Dreiseithofs verbindet somit auf besondere Weise ländliche Ruhe, historisches Ambiente und naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Verkehrsanbindung.

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 Käuferprovision beträgt 3 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Verdient und zahlbar mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages. 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.



Hof hinterer Teil und Schuppen mit Scheune



Hofansicht gesamt



Haus Seitenansicht



Hauseingangstür



Wohnzimmer



Küche mit Einbauküche



Bad Erdgeschoss



Treppe zum Obergeschoss



Flur im Obergeschoss



Abstellraum im Obergeschoss



Kinderzimmer mit separatem Schlafzimmer



Kinderzimmer



Spielzimmer



Hauptsicherungskasten



Heizungsanlage



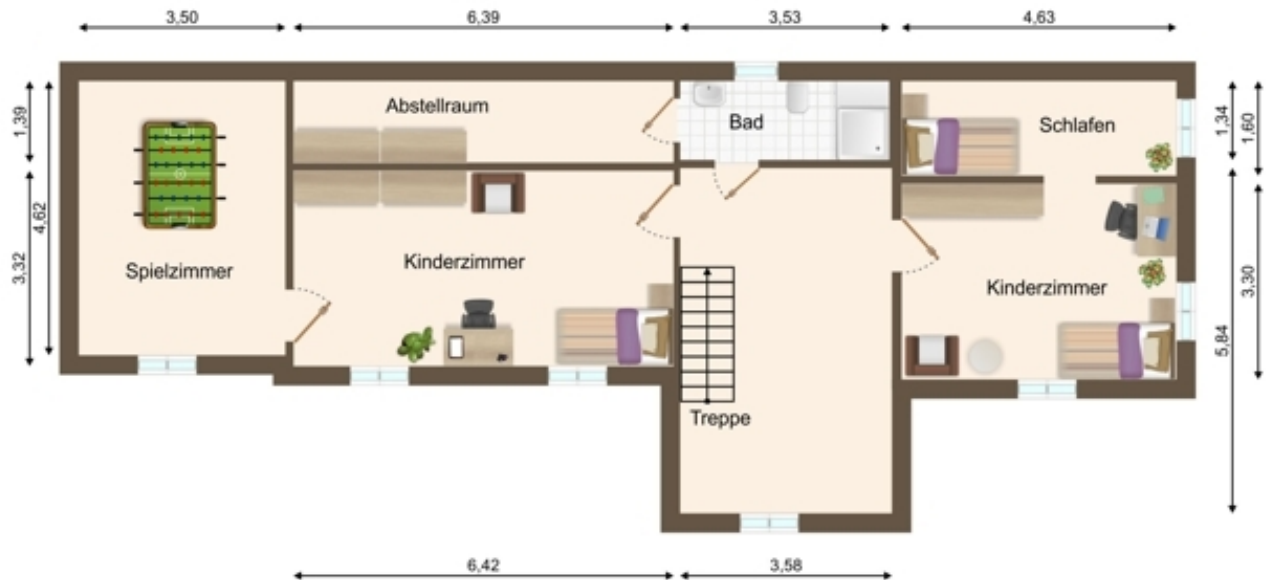
Gartenland hinter der Scheune



Gartenland



Erdgeschoss



Obergeschoss