ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Naunhof

Gut saniertes Einfamilienhaus mit Sauna und Kamin

Objekt-Nr. OM-385638

Einfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler

Dorfstraße 8
04683 Naunhof
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1897	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	820,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	165,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es wird ein Einfamilienhaus auf einem ca. 820 m² großen Grundstück im Herzen von

Albrechtshain bei Naunhof angeboten.

Das Haus aus 1897 bietet auf drei Etagen eine Wohnfläche von ca. 150 m².

Es ist in einem fast vollständig sanierten Zustand und bietet somit umfangreiche Möglichkeiten und perspektivisch keinen Sanierungsstau.

Von 2015-2018 fand im Objekt eine vollständige Kernsanierung statt, inkl. Fiußbodenheizung im kompletten Erdgeschoss und eines Masterbades mit friestehender Badewanne. Im Zuge der Zeit ist ein Kamin im Eingangsbereich installiert worden und diverse Umbauten im Außenbereich. Ein großzügiges Carport (70 m²) und eine große Scheune in der sich die Sauna befindet, runden die Gebäudebestandteile ab.

Im Garten befindet sich eine riesige überdacht Gartenterasse (50 m²) und eine kleine Werkstatt ist noch in der Scheune integriert.

Das Objekt hat seit 2017 eine PV-Anlage die im Jahr 2023 auf 18,8 kWp mit fast 20 kWp Speicher erweitert wurde. Eine Wallbox mit 10 KW-Leistung rundet das Gesamtpaket ab.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich vier Räume. Eine großzügige Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum und das Masterbad mit Dusche und freihstehender Wanne.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss.

Hier befinden sich drei weitere Zimmer. Ein gemütliches Wohnzimmer, ein Bad mit Dusche und ein Schlafzimmer mit einer Ankleide.

Aus dem Flur im Obergeschoss gelangt man über eine kleine Treppe in die beiden Kinderzimmer im Dachgeschoss.

Das Objekt besitzt durch die beiden Gebäudebestandteile genug Platz für eine vierköpfige Familie. Durch den längliche Schnitt des Grundstücks ist auch genügend Portenzial um sich mit dem Gemüsanbau zu beschäftigen.

Zwei ertragreiche Äpfelbäume im Garten dienen als Schattenspender und zum kleinen Snack zwischendurch. Das Grundstück ist zum Feld ausgerichtet und hat eine zusätzliche Einfahrt auf der Rückseite. Damit lässt sich jedes Gartenprojekt bewältigen.

Hier fühlen Sie sich wohl.

Ausstattung

Terrasse, Garten, Keller, Kamin, Sauna

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form

unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten

beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage

stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können. Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

Leipziger Straße 1

04683 Naunhof

Mit einen Klick zur Erstinformation: https://www.immobilien-gutachten.online/kontakt/

Lage

Albrechtshain liegt etwa 13 Kilometer ostsüdöstlich der sächsischen Großstadt Leipzig. Die Ortslage erstreckt sich über etwa 1,2 Kilometer an der hier nach Norden verlaufenden Parthe und der Einmündung der Faulen Parthe. Nördlich der Ortslage verläuft die Bundesautobahn 14, an diese angrenzend liegt ein Naherholungsgebiet rund um den Albrechtshainer See (auch: „Autobahnsee“). Durch den Ort führt die Kreisstraße 8360 Naunhof–Zweenfurth, über Kommunalsstraße besteht zudem Anschluss an Kleinsteinberg und Fuchshain.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

Straßenansicht

Hofansicht

Blick auf Scheune und Carport

Blick in die Scheune/Sauna

Blick in die Sauna

Blick in die Sauna

Carport

Laubengang zum Carport

Gartenblick mit Terasse

Exposé - Galerie

Terasse überdacht

Blick in Garten

Exposé - Galerie

Blick auf Scheune

Luftbild

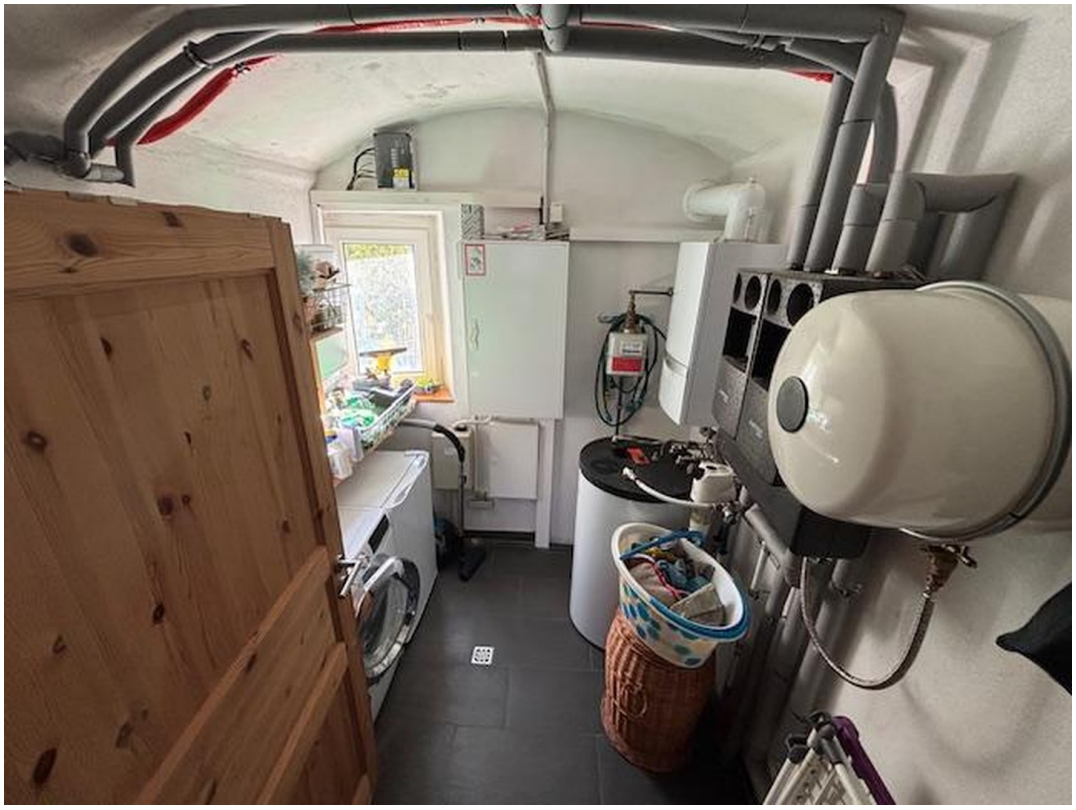
Exposé - Galerie

Luftbild

Hauseineingang mit Windfang

EG Eingangsflur mit Ofen

EG Wohnküche mit Einbauküche



EG Hauswirtschaftsraum

EG Abstellraum / Lager

EG Masterbad

EG Masterbad Dusche

EG Masterbad Badewanne

Treppenaufgan OG

Exposé - Galerie

OG Treppenflur

OG Wohnzimmer

OG Bad

OG Dusche

Exposé - Galerie

OG Schlafzimmer

OG Schlafzimmer / Ankleide

Exposé - Galerie

OG Ankleide

OG Treppenflur

DG Treppenflur

DG Kinderzimmer (links)

DG Kinderzimmer (rechts)