

Exposé

Wohnen in Markranstädt

Bauträgerfreies Grundstück in Markranstädt Wohngebiet „Am See“ geeignet für EFH oder DH



Objekt-Nr. OM-391437

Wohnen

Verkauf: **319.000 €**

Kleiberstr. 1
04420 Markranstädt
Sachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	478,00 m ²
-------------------	-----------------------

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

SELTENE GELEGENHEIT – Leben und Wohnen in Seenähe – DIREKT VOM EIGENTÜMER OHNE MAKLER

Bauträgerfreies Grundstück Flurstück 1494 im gefragten Wohngebiet „Am See“ in Markranstädt, Kleiberstraße, mit 478 m² (ca. 18,5x25,7). Ruhige, familienfreundliche Lage nahe Naherholung und mit ausgezeichneter Anbindung nach Leipzig dank der neuen S-Bahn-Verbindung ab Dezember 2025. Das Grundstück ist voll erschlossen: alle Medien liegen vor dem Grundstück in der Strasse.

Immobilien in sehr guten Lagen steigen quasi immer im Wert – sie sind die sicherste Form der Kapitalanlage und des Vermögensaufbaus.

Diese Traumlage vereint alles:

- Direkt am Kulkwitzer See – Aufgelockertes, ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld in Seenähe ist unbezahlbar für hohe Lebensqualität und nicht reproduzierbar
- Nur 17 Minuten nach Leipzig mit der neuen S-Bahn – Großstadtnähe bei Naturidyll
- Wohngebiet "Am See" – eine der begehrtesten Adressen in Markranstädt und die wahrscheinlich beste Adresse rund um Leipzig nach Markkleeberg

AUSGEZEICHNETE ANBINDUNG: Die seit 14. Dezember 2025 neue S-Bahn-Linie S6 verbindet die Stadt stündlich mit dem Leipziger Hauptbahnhof – mit einer Fahrtzeit von nur 16 bis 19 Minuten erreichen Fahrgäste das Zentrum Leipzigs. Zusätzlich wird die S6 alle zwei Stunden durch den Regionalexpress RE15 ergänzt, der schneller fährt und noch kürzere Fahrtzeiten bietet. Ab Dezember 2026 soll die S6 dann auch durch den Leipziger City-Tunnel fahren und damit weitere Ziele in Leipzig direkt ohne Umstieg erschließen.

ABSOLUTE RARITÄT: Ein bauträgerfreies Grundstück in dieser Premiumlage kommt praktisch nie auf den Markt. Die Kombination aus Seenähe, Leipziger Anbindung und Infrastruktur macht diese Gelegenheit zu einem einmaligen Investment.

Markranstädt: Infrastruktur für Familien – Der ideale Wohnort

Markranstädt bietet ein solides Schulangebot mit der Grundschule Markranstädt sowie einer Oberschule vor Ort. Die renommierte Gymnasium Markranstädt mit langer Tradition ergänzt das Spektrum.

Für die Kleinsten bietet die Stadt ein vielfältiges Betreuungsangebot. Die Kitas „Spatzennest“ (öffnet Mo.–Fr. 6:00–17:00 Uhr) und „Spatzenhaus“ in Großlehna und Altranstädt bieten umfassende Öffnungszeiten, die sich an den Bedürfnissen berufstätiger Eltern orientieren.

Markranstädt verfügt über eine breite ärztliche Versorgung: Das Helios-Medizinisches Versorgungszentrum mit Allgemeinmedizin und Innerer Medizin, mehrere Hausarztpraxen und zwei Zahnarztpraxen.

Für den täglichen Bedarf gibt es mehrere Supermärkte wie nahkauf direkt im Ort. Die Nähe zu Leipzig ermöglicht zusätzlich den Zugang zu erweiterten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Beste Schulen und Kinderbetreuung vor Ort, kompetente ärztliche Betreuung, zuverlässige Einkaufsversorgung – und die S-Bahn bringt Sie schnell ins Zentrum Leipzigs. Das schafft optimale Vereinbarkeit von kleinstädtischer Lebensqualität und großstädtischen Chancen.

Vielseitiges Bebauungspotenzial

- Bauweise: Grundstück ideal für Einfamilienhaus oder Doppelhaus
- Grundstück ist laut Machbarkeitsstudie von 2016 auch für Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen und Walmdach geeignet
- Je Haushälfte ca. 120 m² Wohnfläche möglich (gesamt ca. 240 m²)

- Unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten dank Bauträgerfreiheit

- Ideal auch für Investoren: Derzeit hat der Eigentümer keine zeitlichen Bebauungsvorgaben (Es wird jedoch empfohlen, sich beim Bauamt Markranstädt zu erkundigen, ob dies bei einem Eigentümerwechsel weiterhin Bestand hat)

Sonstiges

Verkaufsansatz

Wir verfolgen einen selektiven Verkaufsansatz und bitten Interessenten um eine schriftliche Vorab-Information per E-Mail. Der Preis ist in gewissem Rahmen verhandelbar und hängt vom Bauvorhaben, Ihrem Finanzierungsstand und dem geplanten Zeitrahmen ab;

So funktioniert unser Verkaufsprozess

Schritt 1: Anfrage per E-Mail

Bitte senden Sie uns folgende Angaben:

Vollständige Kontaktdaten (Name, Telefon, E-Mail)

Geplantes Bauvorhaben (Einfamilienhaus, Doppelhaus etc.)

Geplante Wohnfläche in m²

Finanzierungsstatus und zeitlicher Rahmen

ggf. Ihre Preisvorstellung (Angebote unter 310.000,00 EUR können nicht berücksichtigt werden)

Dies ermöglicht uns einen zielgerichteten Dialog mit geeigneten Kaufinteressenten.

Schritt 2: Vorauswahl

Nach Prüfung Ihrer Anfrage nehmen wir bei Passung Kontakt mit Ihnen auf.

Schritt 3: Besichtigung & weitere Schritte

Besichtigungen und weiterführende Gespräche erfolgen nach erfolgreicher Vorauswahl.

Eigenständige Besichtigungen von der öffentlichen Straße aus sind jederzeit möglich.

Ausschlusskriterien

Folgende Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden:

Anfragen von Maklern, Vermittlern oder deren Beauftragten

Anfragen ohne erkennbaren Finanzierungsrahmen

Rechtliche Hinweise

Vollständigkeit & Gewährleistung

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die Angaben sind unverbindlich und stellen kein verbindliches Verkaufsangebot dar.

Bei Abweichungen sind die amtlichen Unterlagen maßgeblich.

Planungsrecht & Bebauung

Alle Informationen zu Bebauungsmöglichkeiten sind unverbindlich.

Der verbindliche Bebauungsplan „Wohngebiet Am See“ sowie alle Bebauungsbestimmungen und Nutzungsregelungen sind eigenverantwortlich beim Bauamt Markranstädt zu prüfen.

Die Bebaubarkeit und Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens ist vom Interessenten mit den zuständigen Behörden zu klären.

Die Genehmigungsfähigkeit ist nicht Gegenstand dieser Anzeige.

Erschließung & Leitungen

Angaben zu Infrastruktur- und Versorgungsanschlüssen basieren auf aktuellen Informationen.

Die technische Machbarkeit und Verfügbarkeit ist eigenverantwortlich mit den Versorgungsträgern (KWL, EnviaNetz etc.) zu klären.

Für Änderungen oder Kosten der Anschlussbedingungen wird keine Haftung übernommen.

Haftung

Keine Haftung für die Richtigkeit von Entfernungs- und Zeitangaben.

Keine Haftung für Veränderungen bei Verkehrsanbindungen oder Infrastruktureinrichtungen.

Der Verkäufer haftet nicht für Informationen, die von Dritten oder allgemein zugänglichen Quellen stammen.

Datenschutz

Ihre Anfrage und Kontaktdaten werden ausschließlich zur Abwicklung des Grundstücksverkaufs genutzt.

Eine Weitergabe an Dritte – insbesondere Makler oder Vermittler – erfolgt nicht.

Lage

Erstklassige Makrolage – Wertsteigerungsgarant

- Nur 10 km südwestlich vom Leipziger Zentrum
- Direkter Anschluss an A38, A9 und A14
- Neue S-Bahn S6 seit Dezember 2025
- Barrierefreier Bahnhof, moderne ÖPNV-Vernetzung

Exzellente Mikrolage – Wohngebiet „Am See“

- Kleiberstraße, Markranstädt – sehr ruhige Seelage
- Wenige Gehminuten zum Kulkwitzer See und Naherholungsgebiet
- Schulen, Kitas, medizinische Versorgung und Einkauf in unmittelbarer Nähe
- Günstige Verkehrsanbindung über Bus, Bahn und Autobahnen

Highlights

- LAGE – das wichtigste Kriterium für wertsteigende Immobilien ist hier perfekt erfüllt
- ABSOLUTE RARITÄT – solche Grundstücke in Seelage kommen praktisch nie auf den Markt
- DIREKT VOM EIGENTÜMER – faire Verhandlungen ohne Maklerkosten
- Zukunftssichere Verkehrsanbindung
- Familienfreundliches, wachsendes Umfeld
- Vollerschlossen:
 - ✓ Stromanschluss - EnviaM-Netz verfügbar
 - ✓ Trinkwasser - DN 100 Leitung in der Kleiberstraße

- ✓ Schmutzwasser - DN 250 Kanal in der Kleiberstraße
- ✓ Regenwasser - DN 300 Kanal in der Kleiberstraße
- ✓ Erschließungsstraße - Kleiberstraße vollständig ausgebaut
- Bauträgerfrei: freie Anbieter-/Architektenwahl
- Flexibler Zeitrahmen

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

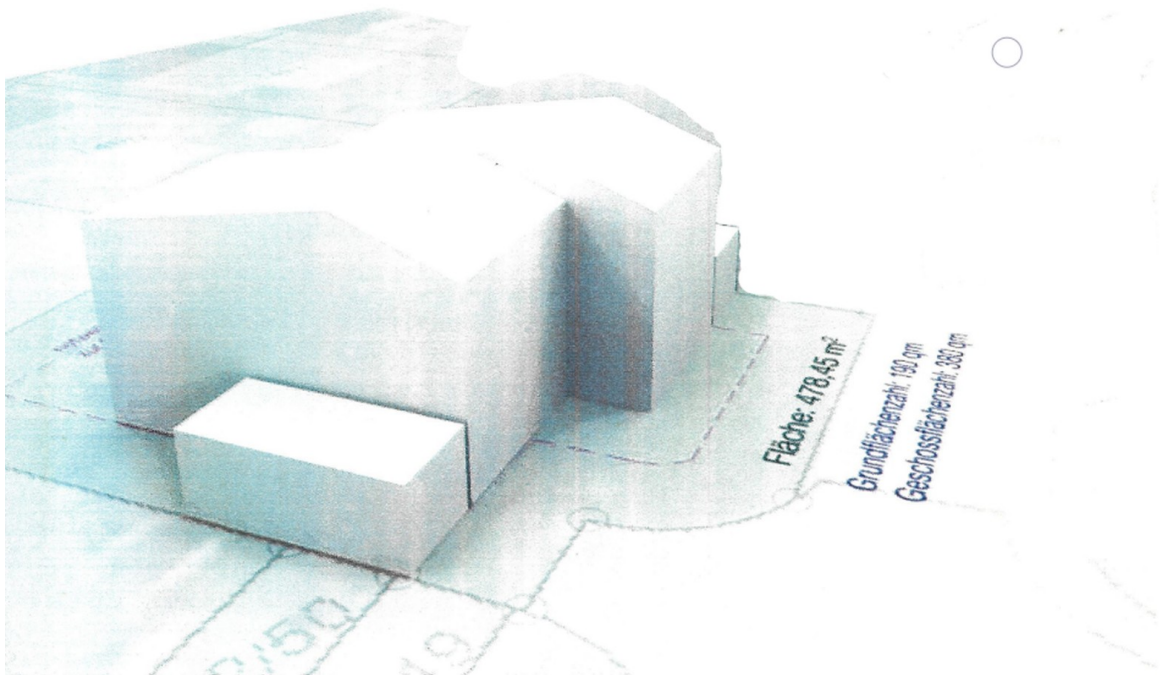


Blick auf das Grundstück



Foto vom Grundstück

Exposé - Galerie



Doppelhaus Beispiel

Exposé - Galerie



Doppelhaus Beispiel



Nachbarschaft Umgebung

Exposé - Galerie



Ein See im Leipziger Umland



Kulkwitzer See

Exposé - Galerie

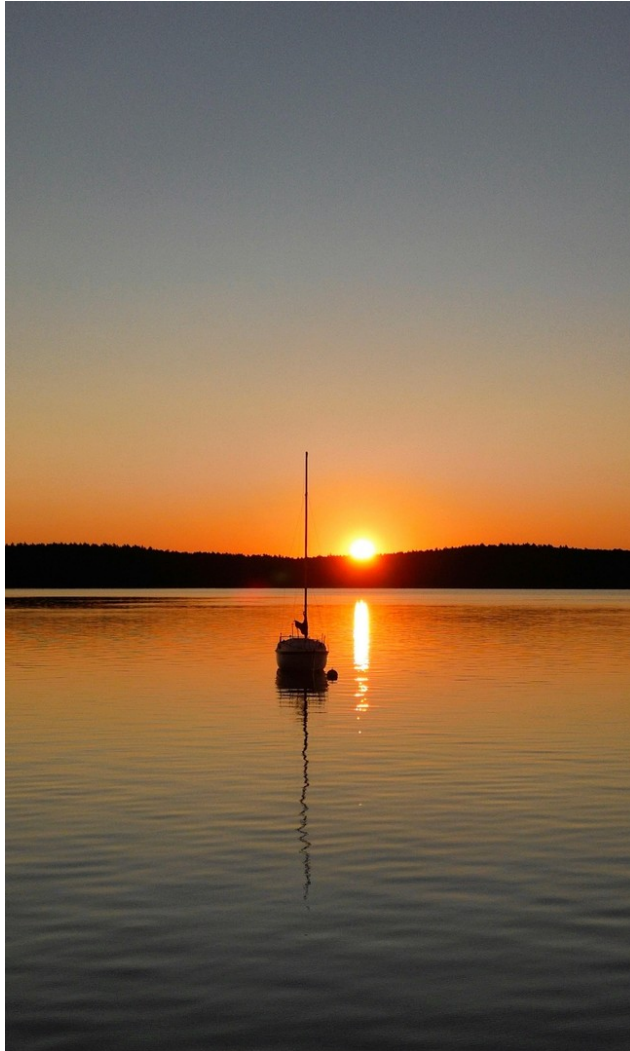


Kulkwitzer See



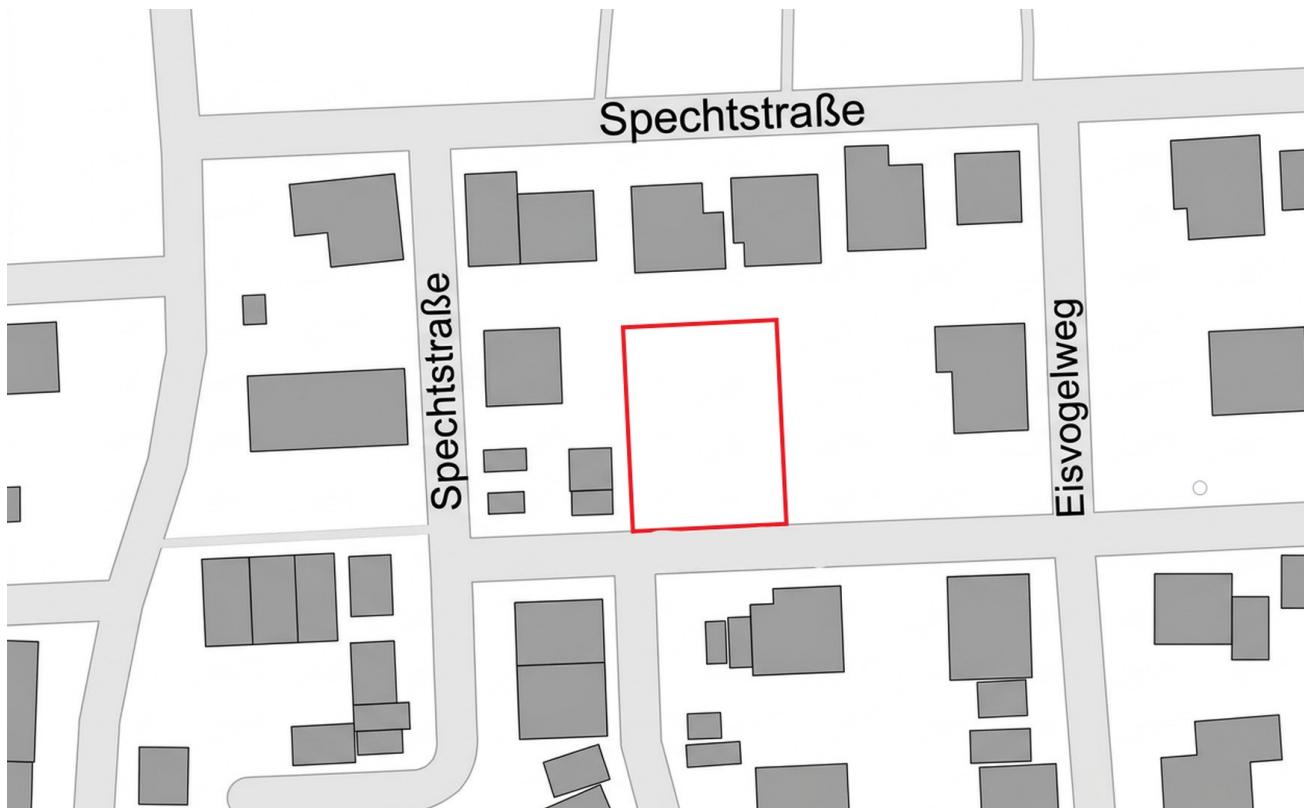
Umgebung Westufer

Exposé - Galerie



Symbolisches Foto Leben am See

Exposé - Grundrisse



Lageplan Flurstück