

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Elsteraue**

**romantischer Gasthof / Haus mit Tanzsaal u 3  
Wohnungen-saniert! Preis auf Anfrage.**



Objekt-Nr. OM-405282

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:  
Karl M.

06729 Elsteraue  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.557,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	15,00	Garagen	2
Wohnfläche	513,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	12
Nutzfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preis auf Anfrage: den fairen Kaufpreis und die genaue Lage erfahren Sie bei einer Kontaktaufnahme- siehe unten!

Grundstück: 1557 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: 513 m<sup>2</sup>, davon

Wohnung I - 344 m<sup>2</sup> über drei Etagen mit Innenhof und Gartenbereich, aufteilbar oder für Gemeinschaftsnutzung,

Wohnung II - 106 m<sup>2</sup> im EG mit kleinem Garten

Wohnung III - 63 m<sup>2</sup> im Nebengebäude mit Ausbaupotential EG

Tanzsaal 147 m<sup>2</sup> + Bühne 36 m<sup>2</sup>

Weitere Nutzfläche ca. 350 m<sup>2</sup> + Lagerhalle 40 m<sup>2</sup>

2 Gärten und Parkplatzgelände für Saalbetrieb mit eigener Zufahrt (519m<sup>2</sup>).

Angeboten wird ein historischer Gasthof mit Tanzsaal, Bühne und Nebengebäuden in idyllischer Lage, der direkt neben der Kirche in einer alten Hufeisensiedlung mit tausendjähriger Geschichte liegt, dazu sehr ruhig in einer Sackgasse und umgeben von Feldern, Wiesen und Wegen. Die 1557 m<sup>2</sup> Grundstück sind verteilt auf den vorderen Innenhof mit altem Kopfsteinpflaster, dem hinteren Hof mit 125 Jahre alter Linde und kleinem Garten samt Spielrasen, sowie einem tiefer gelegenen Grundstücksteil mit Parkplatz und zweitem Garten.

In den Jahren ab 2000 erfolgte eine umfassende Sanierung, bei der besonderer Wert auf die historischen Elemente und Geschichtszeugnisse gelegt wurde, um den einmaligen Flair zu erhalten und wieder herzustellen.

Zweiter Schwerpunkt war die energetische Aufwertung durch behutsame, aber sehr effektive Dämmung von Fassaden und Dachflächen, wobei besonders auf die Feuchteregulierung geachtet wurde. Die Betriebskosten der Gebäude sind dadurch relativ niedrig, zudem sorgen eine vollbiologische Kläranlage mit kostenfreier Direkteinleitung, 4000l Regenwasser für Waschmaschine und WCs, Warmwasser über Solarthermie und DLE für günstige Nebenkosten.

Ausstattung:

Biberschwanz-Dacheindeckung neu auf vier Gebäuden 2001 (außer Saal),

komplette Restaurierung des Fachwerks und der historischen Putzgebung (bis 2021),

komplette Erneuerung der Elektrik, der Wasser- und Abwasserinstallation,

effiziente Zentralheizungsanlage mit sehr guten Werten (Öl, ca.5000l p.a., zugelassen bis 2040), ergänzend 7 moderne oder historische Einzelöfen mit Holzfeuerung, Thermo-Holzfenster (2001),

Innenwanddämmung im Fachwerkbereich

Fassadendämmung außen 2017/2020 (Mineralfaserplatten),

großer Wintergartenanbau 2008

aufwändig gestaltete Dampfsauna (2018)

zwei Kellerräume + romantischer alter Gewölbekeller (ehemaliges Bierbraurecht)

Es gibt keinen Sanierungsstau, aber natürlich immer kleinere Reparaturen, da alles Stück für Stück über viel Jahre hinweg mit viel Herz und Liebe bis ins Detail saniert wurde. Durch die aufwändig durchgeföhrten Dämmmaßnahmen ist eine Umrüstung auf eine Wärmepumpe

leicht möglich. Entscheidender Vorteil dieses Hofes: es stehen insgesamt drei große Dachflächen in perfekter Ausrichtung zur Photovoltaik-Installation zu Verfügung, um diese dann zur Stromgewinnung /Heizung zu nutzen.

## Ausstattung

Weitere Informationen gern per Rückruf, wenn Sie bei ernsthaftem Interesse bitte auch Ihren Namen und Ihre Tel.nr. mitsenden. Den Kaufpreis teilen wir Ihnen gerne telefonisch mit, er befindet sich auf ortsüblichen, günstigem Niveau für die Wohnfläche, die angeboten wird und ist letztlich auch Verhandlungssache. Wir haben keinen Zeitdruck und warten bei diesem Herzens-Objekt auf die Menschen, die spüren, wie sehr der Hof zu ihnen passt. Es fällt keine Provision an, Verkauf von privat! Bitte keine Makleranrufe.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Hof liegt in einer ruhigen Sackgasse des Ortsteils Burtschütz der Gemeinde Elsteraue mit Grundschule, KiGa, Arzt, Discounter, Bäcker, Vereinen. Nur 2km entfernt Nähe liegt Zeitz (23.000Einw., höhere Schulen, Krankenhaus, Kaufland etc). Weitere kreative Projekte mit z.B. alternativen Wohnformen haben sich bereits in der nahen Umgebung angesiedelt.

Ringsherum Felder, Wiesen und Wege, ganz nah der Elsterradweg. Leipzig ist in ca. 40 min per PKW über die B2 gut zu erreichen. Bahnverbindung Zeitz-Leipzig oder Profen-Leipzig im Stundentakt, 40min Fahrzeit, S-Bahn Anschluss in Vorbereitung. A9 oder A4 in jeweils 25km gut zu erreichen. Wer also mit seiner (großen) Familie, Wohngemeinschaft, seinem Wohn- oder Künstlerprojekt dem Großstadttrubel entfliehen und einen hochwertig sanierten, naturnahen, ruhigen, aber nicht abseits gelegenen Hof mit viel historischem Flair sucht, könnte hier heimisch werden.

Besonders geeignet für gemeinschaftliche Wohnprojekte durch flexible Aufteilung von Gemeinschaft- und Rückzugsräumen, gute Refinanzierungsmöglichkeit durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des Tanzsaals.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Hofeingang



Innnenhof mit Scheune

# Exposé - Galerie



rechtes Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Eingang Kü/WZ EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Gaststube



Wohnzimmer/Gaststube

# Exposé - Galerie

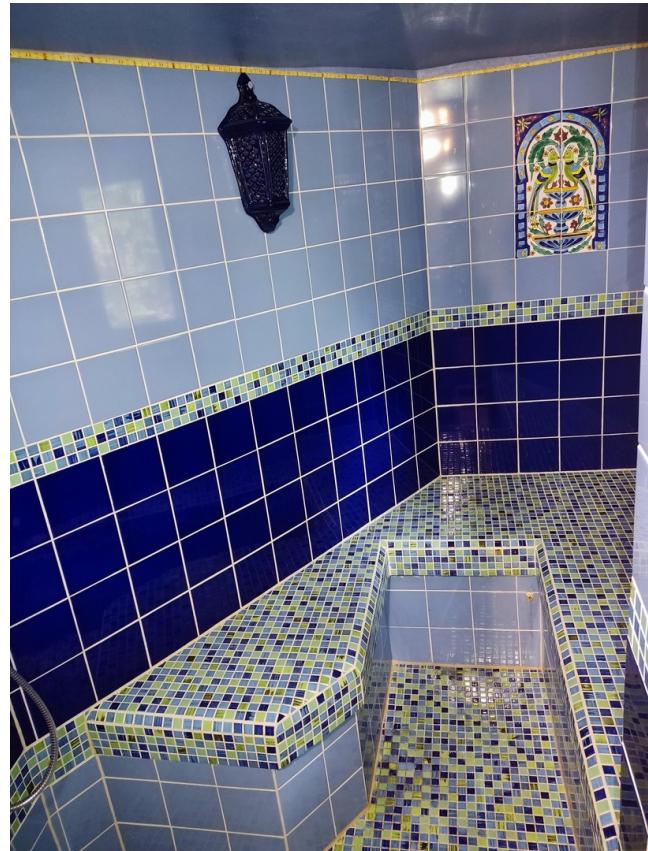


Gästezimmer EG



Wintergarten

# Exposé - Galerie

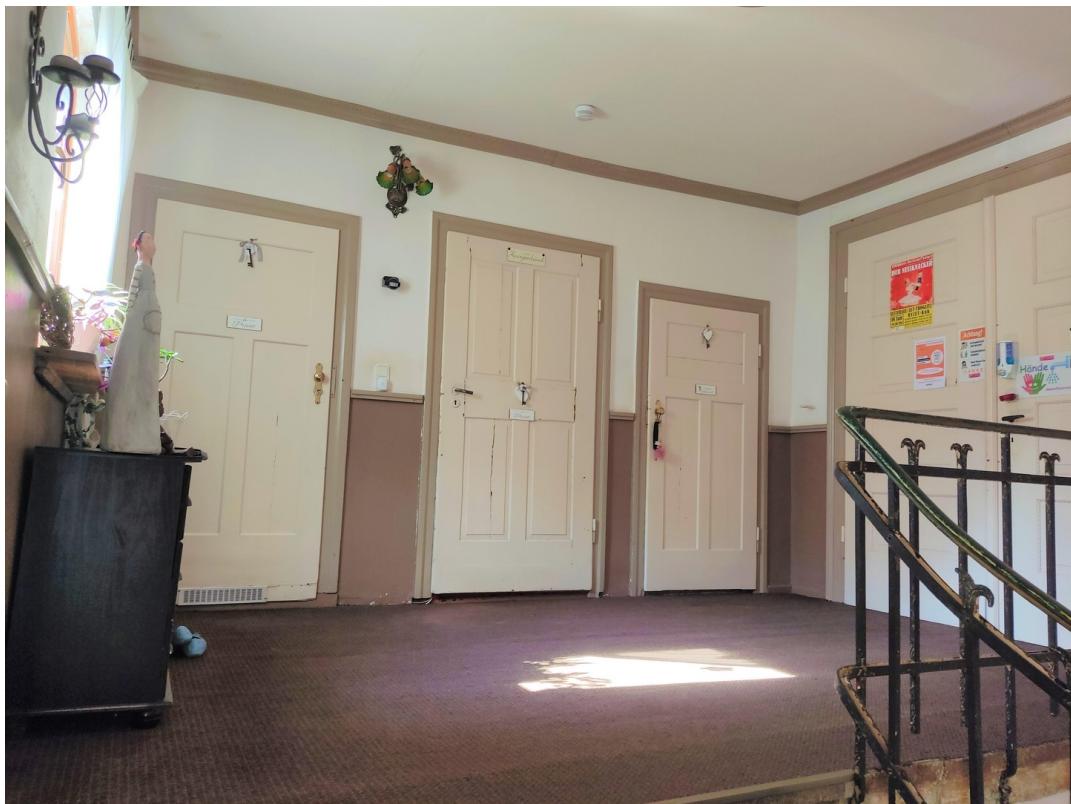


Dampfsauna EG



Fluraufgang

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG

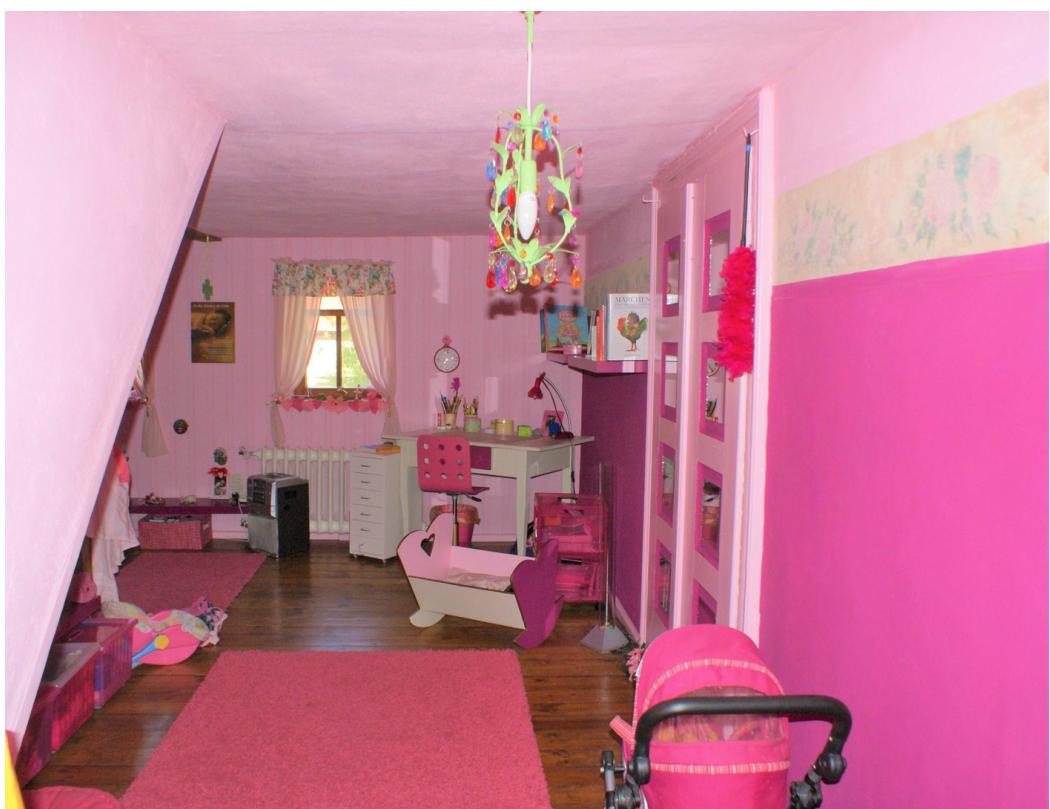


kleines Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



1.OG Zimmer



1.OG Zimmer

# Exposé - Galerie



Tanzsaal mit Bühne



Tanzsaal mit Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Elternraum Tanzsaal

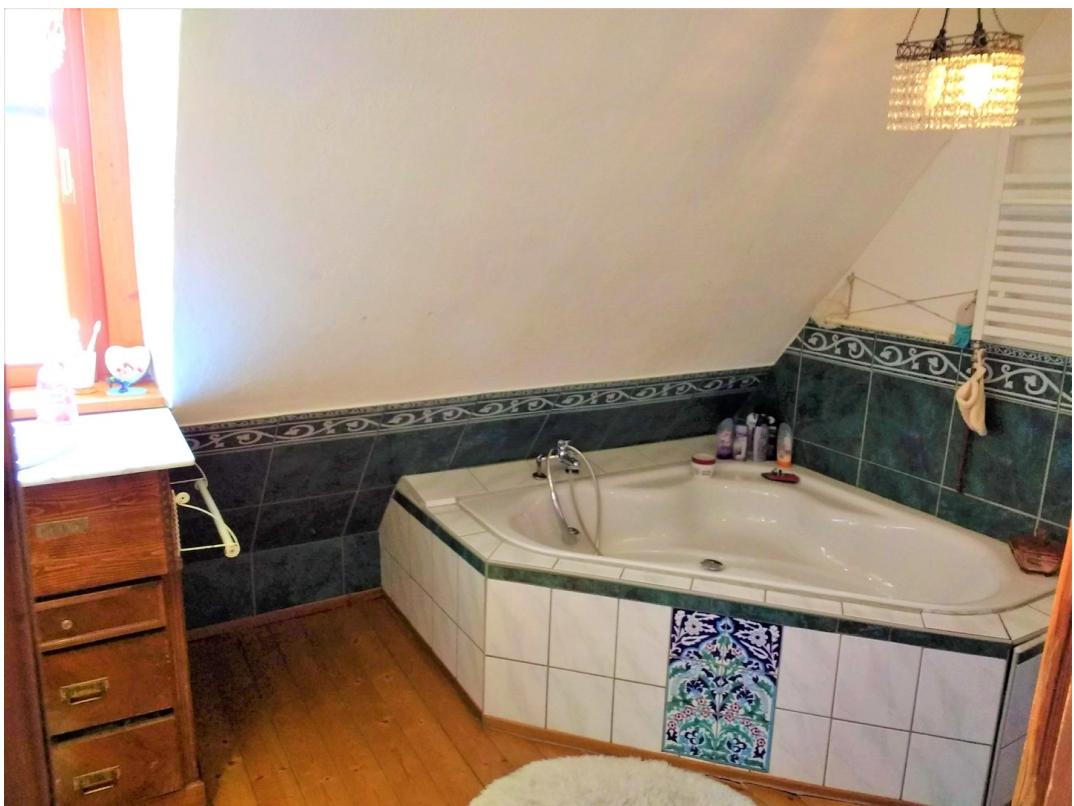


Aufgang DG

# Exposé - Galerie

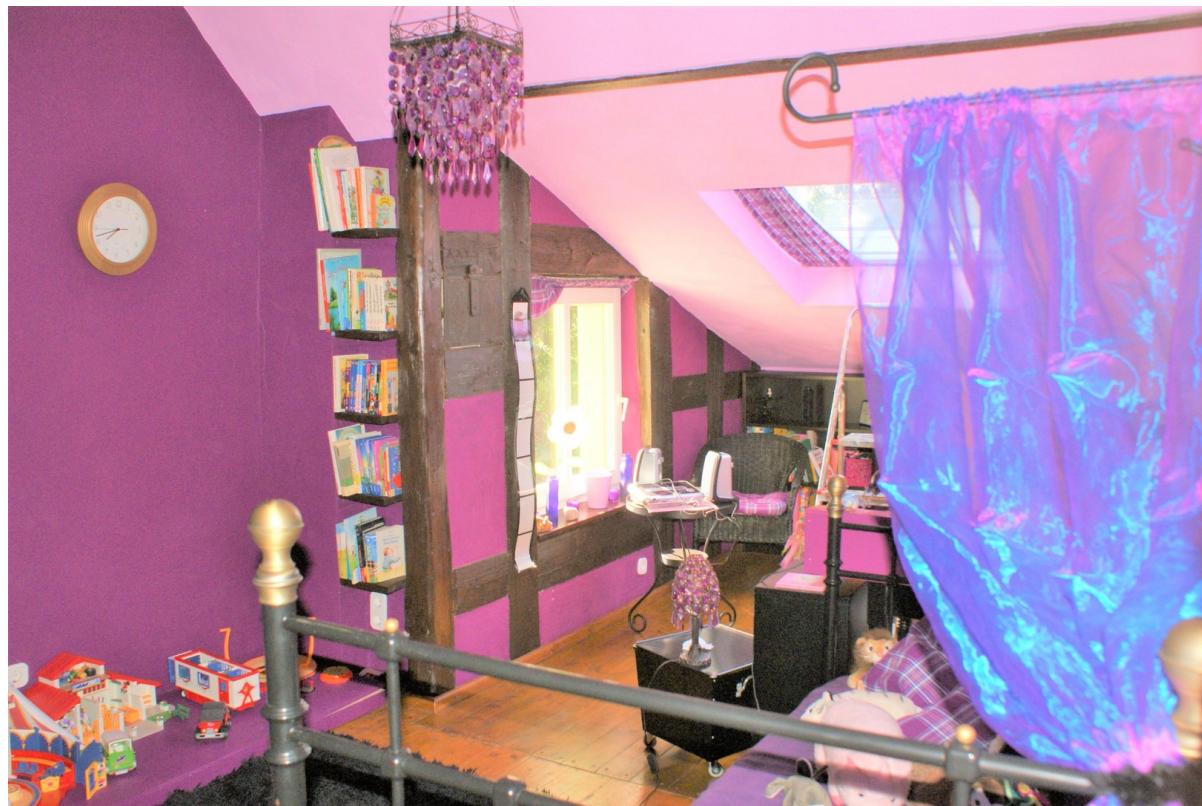


DG Flur



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



hinterer Hof /Wintergarten



hinterer Garten

# Exposé - Galerie



hinterer Garten



Parkplatz/Garten zur Straße