

Exposé

Einfamilienhaus in Zschepplin OT Naundorf

Exklusives Wohnen mit Raum, Ruhe und Rendite – 375 m² Lebensqualität auf höchstem Niveau



Objekt-Nr. OM-406206

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Z.

Südstraße 24
04838 Zschepplin OT Naundorf
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	677,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	316,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	376,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint luxuriöses Wohnen, großzügigen Platz und nachhaltige finanzielle Sicherheit in perfekter Harmonie.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 375 m², Pool, Tiefgarage, separater Zweitwohnung sowie vielseitig nutzbaren Büro- und Freizeitflächen bietet dieses Haus ein Wohnkonzept, das heutigen und zukünftigen Ansprüchen mehr als gerecht wird.

Das Haus wurde gezielt für das Wohlbefinden einer Familie auf hohem Niveau konzipiert – ergänzt durch die Möglichkeit eines attraktiven zusätzlichen Mieteinkommens oder als komfortables Mehrgenerationenhaus (z. B. Eltern & Kinder unter einem Dach, jedoch klar getrennt).

Im lichtdurchfluteten Wohnkeller – dank großer Fenster vollwertig nutzbar – befinden sich weitere hochwertige Wohnräume, die sich ideal als Homeoffice, Büro, Hobby- oder Partybereich (Man Cave) eignen.

Hier lässt sich Arbeiten und Leben auf großzügigem Raum perfekt miteinander verbinden.

Ein echtes Highlight ist der grüne Garten in ruhiger und sicherer Umgebung.

Der solarbeheizte Pool ermöglicht entspanntes Badevergnügen über weite Teile des Jahres. Die große, massive Terrasse mit integriertem Grillbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende, Familienfeiern oder entspannte Stunden in der Natur.

Mit etwas Glück lassen sich am angrenzenden Waldrand sogar Rehe oder Wildschweine beobachten – ein seltenes Naturerlebnis direkt vor der Haustür.

Trotz dieser naturnahen Lage erreichen Sie die Innenstadt von Leipzig in nur ca. 20 Minuten mit dem PKW, die Stadt Eilenburg sogar in nur 10 Minuten – eine ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe.

Das Haus wurde 2000/2001 nach höchsten Baustandards errichtet und ist technisch wie qualitativ hervorragend ausgestattet, unter anderem mit: Fußbodenheizung, Elektrischen Rollläden, Kaminofen, Vorbereitung für Sauna, Tiefgarage für zwei PKW, zusätzlicher Werkstatt plus 2 weitere PKW- Stellplätze und alles in hochwertiger, massiver Bauweise,

Die Hauptwohnung umfasst ca. 205 m² Wohnfläche.

Die zweite Wohnung mit ca. 111 m² ist keine klassische Einliegerwohnung, sondern verfügt über eigenes Treppenhaus, separaten Zugang, eigene Strom- und Wasserzähler.

Dadurch ist eine diskrete Fremdvermietung ohne Berührung der Hauptwohnung problemlos möglich. Laut Einschätzung von Maklern ist hier eine monatliche Kaltmiete von ca. 900 € bis 1.100 € realistisch – ein überzeugender Beitrag zur langfristigen finanziellen Absicherung.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Perspektive, Substanz und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich aus persönlichen Gründen, da ich dauerhaft nach Südafrika ausgewandert bin. Aus diesem Grund wird die Immobilie zu einem außergewöhnlich attraktiven Kaufpreis von nur 750.000 € angeboten – dies entspricht lediglich ca. 2.000 € pro m², trotz der hochwertigen, umfassenden Ausstattung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der durchschnittliche Marktpreis in dieser Lage liegt nach aktuellen Vergleichswerten rund 15 % bis 20 % höher – und dass ohne die hier gebotene hochwertige Bauqualität, die vollständige technische Ausstattung, die separate Zweitwohnung mit eigenem Zugang sowie die zusätzlichen Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen.

Dieses Angebot stellt somit eine seltene Gelegenheit dar, eine Immobilie mit außergewöhnlichem Raumangebot, hohem Wohnkomfort und zusätzlichem Ertragspotenzial deutlich unter dem marktüblichen Preisniveau zu erwerben.

Ausstattung

1. Wohnung EG/KG (205 m²)

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Flur 1, Gästezimmer, Flur 2, Büro, Bad mit Sauna (vorb.), Terrasse, Pool

Die Wohnung im Erdgeschoss ist sehr hochwertig ausgestattet.

- komplettes Erdgeschoss hat Fußbodenheizung
 - Wohnzimmer hat einen Marmorkamin, der das Wohnzimmer auch im Winter komplett ausheizt
 - großes Bad mit Eckwanne, Echtglasdusche, WC, Bidet und Waschtisch
 - Fußböden im Wohnzimmer, Bad, Küche, Flur gefliest
 - Fußböden in den Kinderzimmern mit Laminat bzw. Kork ausgelegt
-

2. Wohnung OG (111 m²)

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Gästezimmer, Bügelzimmer, Balkon

Zweite Wohnung im Obergeschoss ist über ein separates Treppenhaus zu erreichen. Somit sind beide Wohnungen komplett getrennt.

- großes Wohnzimmer (30 m²) mit Steinkamin der ebenfalls die Wohnung im Winter beheizen kann.
 - großes Bad mit Achteck-Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
 - Balkon 9 m² groß mit Blick auf den Wald
-

Keller (Nutzfläche 60 m²)

Treppenhaus, Hauswirtschaftsraum, Heizraum, Tiefgarage (2 PKW)

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der Ort Naundorf liegt 18 km von Leipzig entfernt und man benötigt über die gut ausgebauten B2 ca. 20 Minuten bis nach Leipzig.

Nach Eilenburg sind es ca. 6 km und ca. 10 Minuten Fahrzeit.

Im Ort selber gibt es einen Supermarkt, eine Gaststätte, einen Bäcker und einen Kindergarten.

Alle Schulen sind in Eilenburg. Es fährt ein Schulbus von Naundorf.

Grundstück

Das Grundstück ist 677 m² groß und liegt an einer sehr ruhigen Anliegerstr (ca. 10 Autos am Tag) und endet an einem Feld an dem sich ein Wald anschließt. Somit vom Grundstück unverbaute Sicht in die Natur. Alle Wege sind mit braunem, ökolog. Pflaster belegt.

Die Garageneinfahrt ist ebenfalls mit braunem Sechseckpflaster belegt.

Die Terrasse (ca. 35 m²) einschl. die Treppe sind aus stahlbewehrtem Beton hergestellt und gefliest.

Es gibt einen Brunnen und eine Wasserzisterne für die Gartenbewässerung.

Der Pool 4m x 7m x 1,60m ist massiv hergestellt und kann mit einer Solaranlage 10 m² beheizt werden. Bereits ab April bis Oktober sind angenehme 20 – 27 Grad Wassertemperatur möglich.

Haus allgemein

Das Haus ist mit 36,5 cm starken Hochlochziegeln und Betonmassivdecken gebaut. Die Außenwände sind mit einem Wärmedämmputz + Münchener Rauhputz verputzt. Die Innenwände sind ebenfalls massiv und mit Kalk-Zementputz verputzt.

Die Dacheindeckung besteht aus teilengobierten braunen Tonziegeln und ist Wärmegedämmt.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Sprossen (außen Holzmaserung / innen weiß) und haben Wärmedämmverglasung.

Alle Räume haben Fenster und alle Fenster im EG haben elektrische Rollläden.

Digitale Sattelitenanlage für den Empfang von mehreren Satelliten mit mehr als 1000 Programmen.

Der Keller ist gegen nicht drückendes Wasser abgedichtet und zusätzlich mit einer Drainageleitung mit angeschlossener Pumpe versehen.

Das Haus hat 2 separate Wohnungen und die obere Wohnung erreicht man über ein innenenliegendes separates Treppenhaus und somit betritt man nicht die Hauptwohnung im Erdgeschoss um die Wohnung im Obergeschoss zu erreichen (also keine Einliegerwohnungen, sondern separate Wohnung).

Der Keller liegt 1.20m über dem Erdboden mit einer Geschosshöhe von 2,40m und ist als Wohnkeller mit Wohnraumfenstern, Heizkörpern und gefliesten Böden ausgebaut.

Der Wohnkeller kann als zusätzlicher Wohnung, Büro oder Man Cave genutzt werden und es gibt auch ein Badezimmer / Sauna vorbereitet.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Straßenseite

Exposé - Galerie



Ansicht mit Balkon_Terrasse



Pool und Feld

Exposé - Galerie



Zusammenfassung Fotos



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG_Dusche Wanne

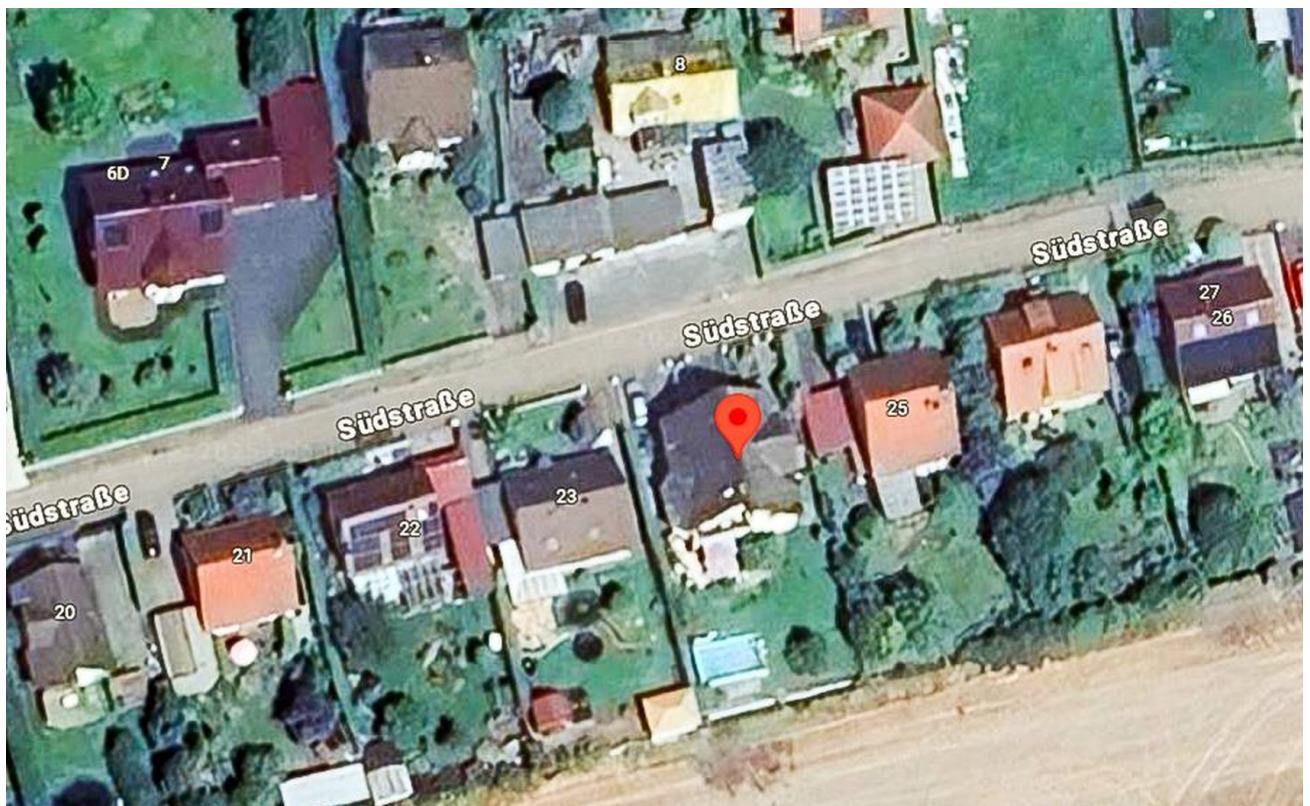


Feld Wald im Sommer

Exposé - Galerie

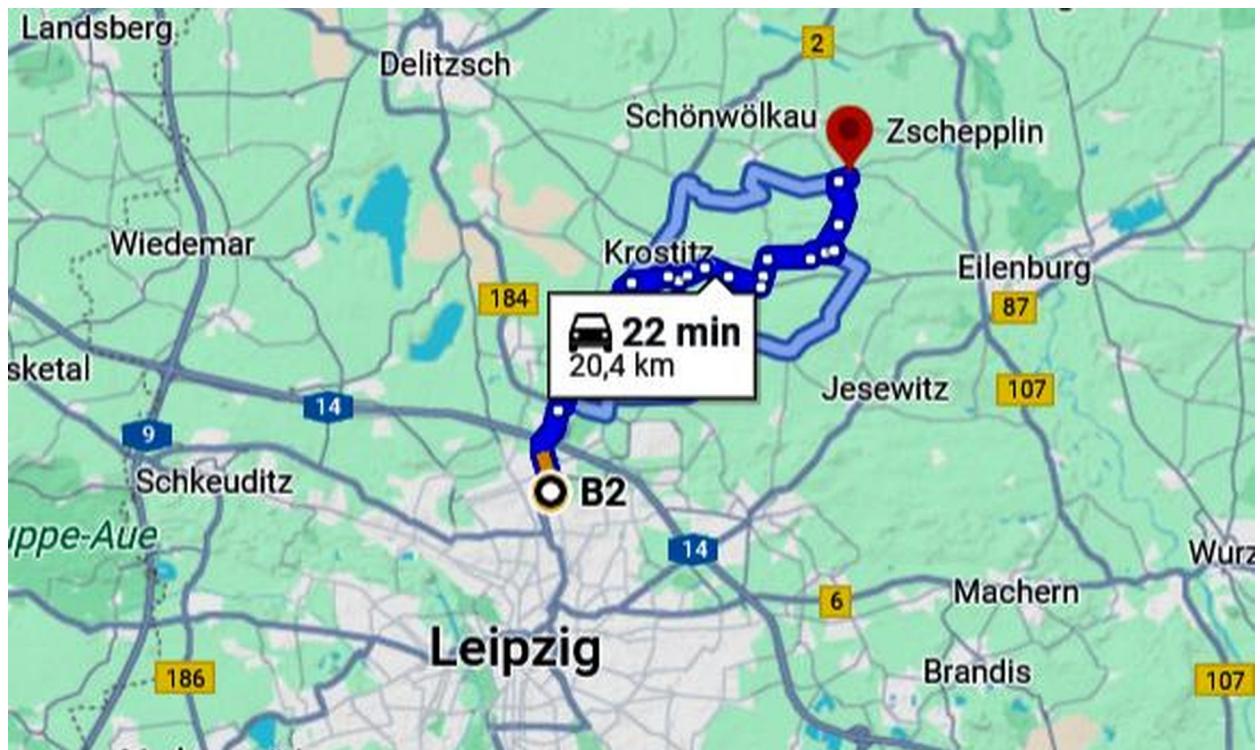


Detail Garten



Laufaufnahme

Exposé - Galerie

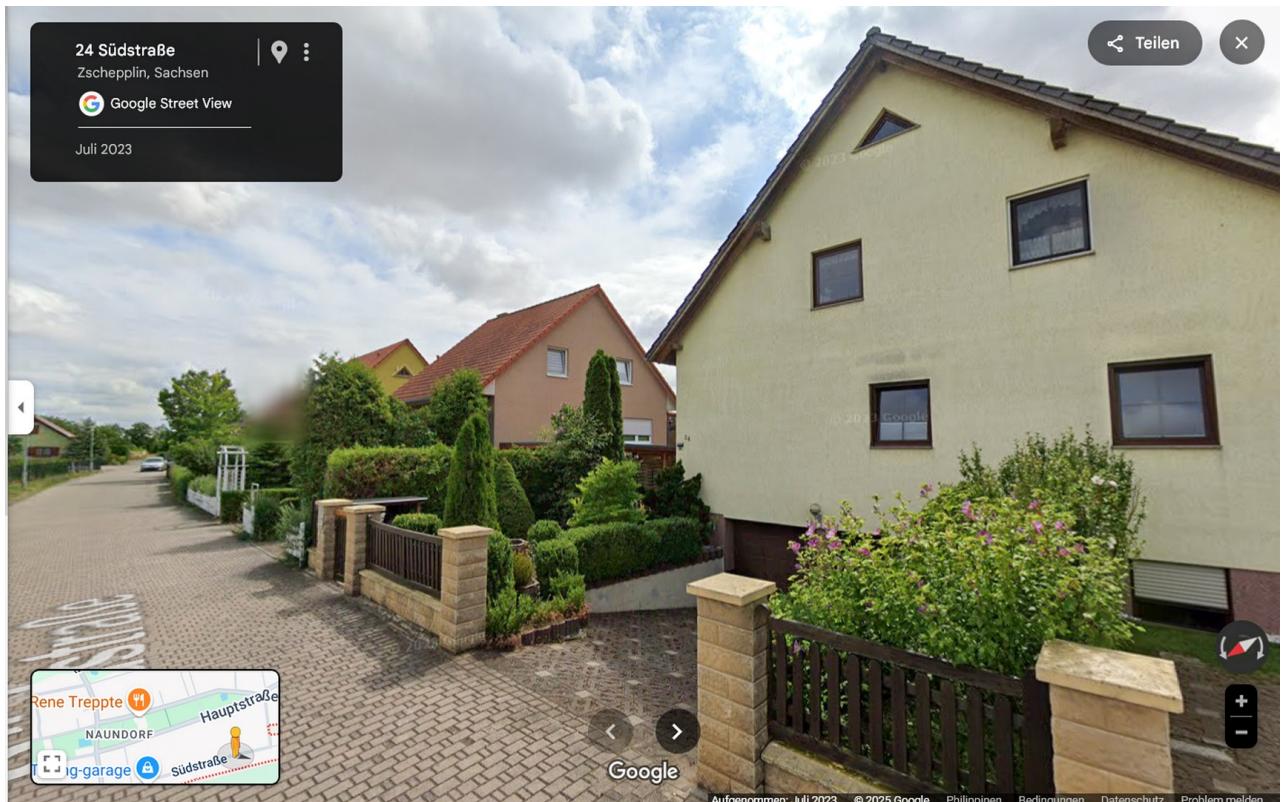


Karte Lage

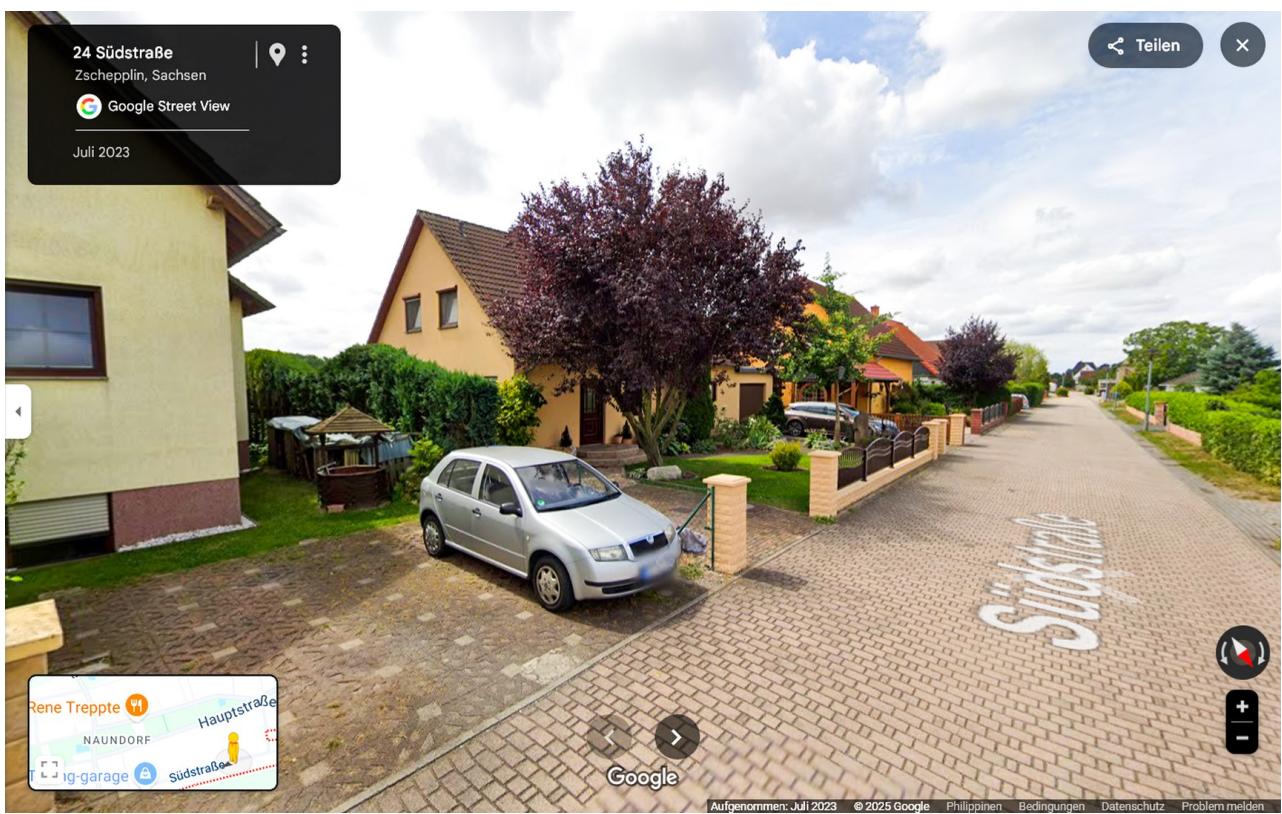


Kamin EG

Exposé - Galerie



Straßenseite Einfahrt TG



Stellplätze vorm Haus

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Riesiges Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Pool mit Weitblick



Südseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - sehr hell



Pool im Herbst

Exposé - Galerie



aktuelles Fotos Nov. 2025



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick OG



Wohnen OG mit Kamin

Exposé - Galerie

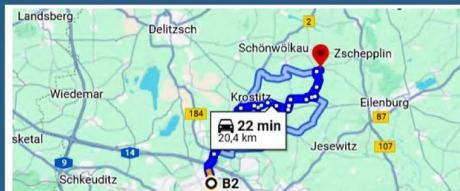
Hochwertiges Ein-/ Zweifamilienhaus bei Leipzig zu verkaufen



⇒ 20 Minuten bis Leipzig / 10 Minuten bis Eilenburg
⇒ 677 m² Grundstück
⇒ 375 m² Wohn-/ Nutzfläche

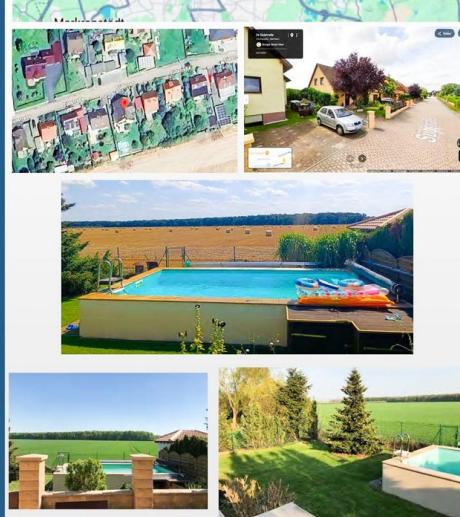
Lage

Der Ort Naundorf liegt idyllisch umgeben von Feldern und Wäldern. Im Umkreis von 10 Minuten gibt es mehrere Kindergärten (Naundorf, Zschepplin). Im Nachbarort Zschepplin (6 min.) gibt es auch eine Grundschule und weitere Schulen und Gymnasium gibt es in Eilenburg (15 Minuten). Es gibt eine Bäckerei und einen kleinen Supermarkt im Ort. Große Einkaufsmöglichkeiten gibt es mit vielen Supermärkten, Apotheken, Ärzten, usw. gibt es in Eilenburg (10 min.). Es gibt eine Buslinie nach Eilenburg und von Eilenburg fährt eine S-Bahn im Stundentakt nach Leipzig (24 min.).

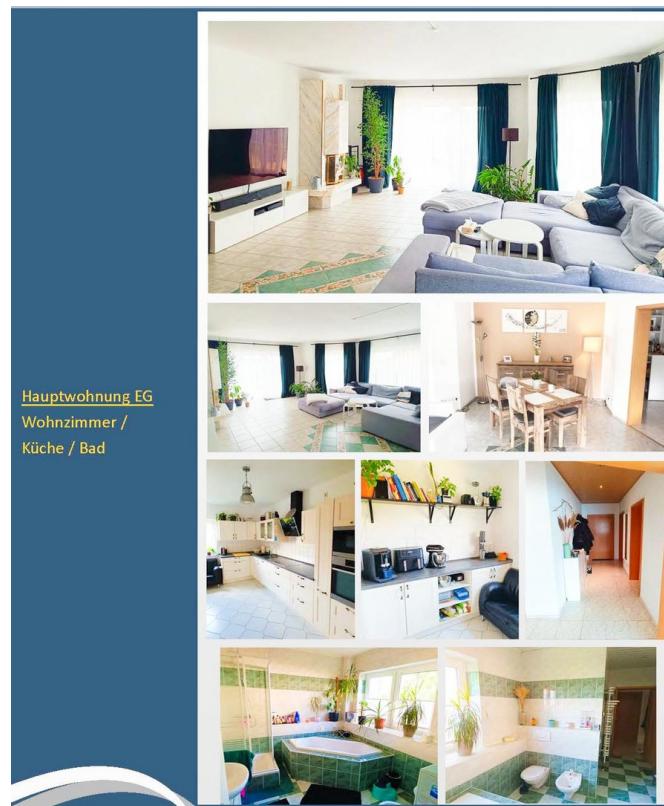
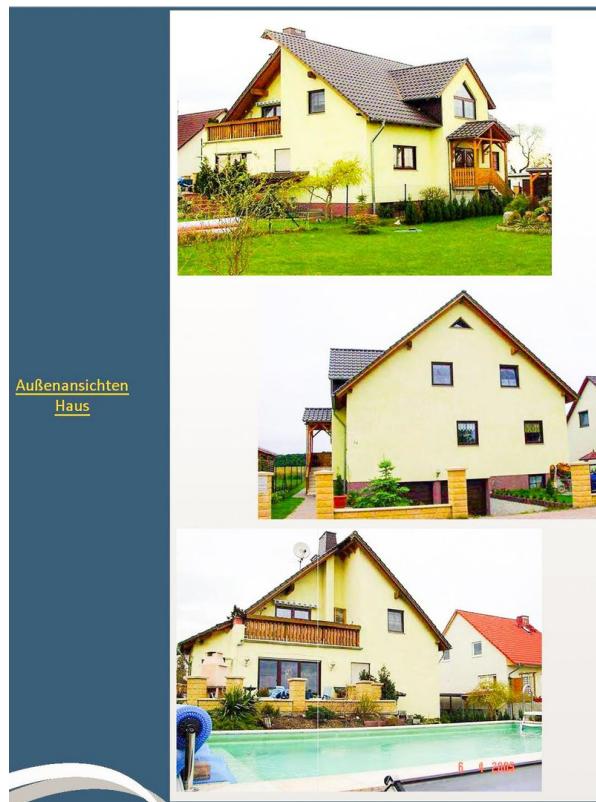


Außenansichten

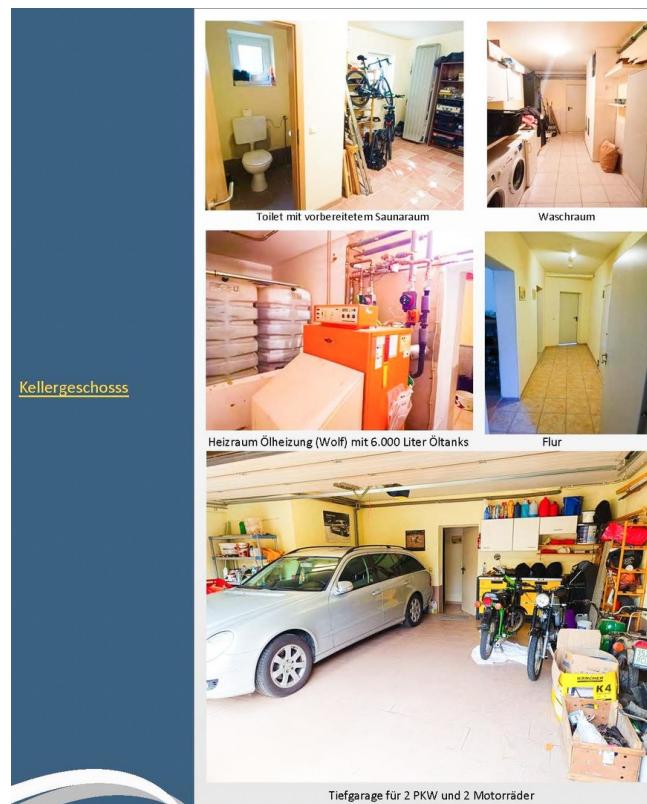
Blick von der Wohnzimmer bzw. von der Terrasse/ Garten auf das Feld und den Naundorfer Forst
(Das Feld ist nicht als Bauland ausgewiesen und kann daher nicht bebaut werden)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



BODENWERT-ERMITTlung

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.



$$\begin{array}{r} \text{Bodenrichtwert} \\ 84 \text{ €/m}^2 \end{array} \times \begin{array}{r} \text{Grundstück} \\ 677 \text{ m}^2 \end{array} = \begin{array}{r} \text{Bodenwert} \\ 56.868 \text{ €} \end{array}$$

Bodenwert: 56.868 €

Folgende Modernisierungen wurden gemäß NHK 2010 bei der folgenden Bewertung berücksichtigt

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	Stand Baujahr 2002
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	Stand Baujahr 2002
Modernisierung der Leitungssysteme:	Stand Baujahr 2002
Modernisierung der Heizungsanlage:	Stand Baujahr 2002
Wärmedämmung der Außenwände:	Stand Baujahr 2002
Modernisierung von Bädern:	Stand Baujahr 2002
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden Treppen:	Stand Sanierung 2006
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	Stand Baujahr 2002

Exposé - Galerie

SACHWERT-ERMITTLUNG EFH

Bauwert:

Basiswert x Baupreisindex x Wohnfläche	gem. Objektangaben* gem. stat. Bundesamt 375 m ²	130 21.924 375 m ²
= Baupreis		1.068.795 €
- Alterswertminderung nach Modernisierung gem. NHK 2010: 18% - Abschlag Keller voll unterkellert: 0%		192.383 € 0 €
= Gebäudewert		876.412 €
+ Außenanlagen und besondere Bauteile	5 %	53.440 €
+ Baunebenkosten	10 %	106.879 €
= Bauwert		1.036.731 €



Sachwert:

Bodenwert + Bauwert	56.868 € 1.036.731 €
= Sachwert (vorläufig)	1.096.599 €
Sachwert**	1.096.599 €
Wertanpassung 0 %	
Quadratmeterpreis je m ² Wohnfläche	2.924 €

*Der Basiswert ergibt sich aus Objektnr., Objekttyp, Anzahl Vollgeschosse und Ausnutzung des Gebäudes.

**Bei der vorliegenden Immobilie handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgeschäfts nach § 15 BaGB.

VERGLEICHSWERT-ERMITTLUNG EFH

Vergleichswert:

originärer Vergleichswert	870.000 €
Berücksichtigung Preisentwicklung	+ 14.000 €
Vergleichswert mit Preisentwicklung	884.000 €
Korrektur Grundstücksfläche	+11.000 €
Faktor Mikrolage (+0%)	0 €
Korrektur ML Wertermittlung	- 47.500 €
Marktwert	847.500 €
691.808 € - 1.209.900 €	
Vergleichsobjekte Zeitraum	12 24.08.2022 bis 11.05.2025
Brutomietrendite	4 %
Faktor	25



Markwertermittlung

Sachwertverfahren:
Vergleichswert:

ca. 1.096.599 €

ca. 847.500 €