

# Exposé

## Einfamilienhaus in Zschepplin OT Naundorf

**Exklusives Wohnen mit Raum, Ruhe und Rendite – 375 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	316,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	376,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, 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, Kaminöfen, Vorbereitung für Sauna, Tiefgarage für zwei PKW, zusätzlicher Werkstatt plus 2 weitere PKW Stellplätze und alles in hochwertiger, massiver Bauweise.

Das Haus hat eine Hauptwohnung und zweite Wohnung und die 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 745.000 € angeboten – dies

entspricht 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 das 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

## Kurzbeschreibung

Das Grundstück ist 677 m<sup>2</sup> 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 unverbauter Sicht in die Natur.

Alle Wege sind mit braunen, ökolog. Pflaster belegt.

Die Garageneinfahrt ist ebenfalls mit braunem Sechseckpflaster belegt.

Die Terrasse (ca 35 m<sup>2</sup>) 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 wird mit einer hochwertigen Solaranlage 10 m<sup>2</sup> (heizt auch bei bedecktem Himmel, also keine billige Absorberanlage) beheizt und somit erreicht man bereits ab April bis Oktober angenehme 20 – 27 Grad Wassertemperatur

## Haus allgemein

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

Die Dacheindeckung besteht aus teilengobierten braunen Tonziegeln und ist wärme gedämmt.

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.

Der Keller ist gegen nicht drückendes Wasser abgedichtet und zusätzlich mit einer Drainageleitung mit angeschlossener Pumpe versehen. (alle Keller standen bei einem Unwetter unter Wasser, außer meiner).

Das Haus hat 2 separate Wohnungen und die obere Wohnung erreicht man über ein innenliegendes 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.

### 1. Wohnung EG/KG (205 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>) mit Steinkamin der ebenfalls die Wohnung im Winter ausheizt.
- großes Bad mit Achteck-Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
- Balkon 9 m<sup>2</sup> groß mit Blick auf den Wald

Keller (Nutzfläche 60 m<sup>2</sup>)

Treppenhaus, Hauswirtschaftsraum, Heizraum, Tiefgarage (2 PKW)

(zusätzlich gepflasterte Stellplatz für 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 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.)

Lage

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

Nach Eilenburg sind es ca. 6 km und man benötigt ca. 10 Minuten.

Im Ort selber gibt es einen Supermarkt, eine Gaststätte, einen Bäcker und einen Kindergarten. Alle Schulen sind in Eilenburg und es fährt ein Schulbus von Naundorf.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Haus mit Pool



Terrasse

# Exposé - Galerie



Pool



Haus mit Einfahrt TG

# Exposé - Galerie



Wohnen mit Kamin EG



Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafen EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Arbeiten EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad, Wanne EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnzimmer mit Kamin DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Wohnen DG

# Exposé - Galerie



Spitzbodenzimmer DG



Schlafen UG

# Exposé - Galerie



Wohnen UG



Keller mit WC

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Heizung

# Exposé - Galerie



Keller mit WM Bereich

# Exposé - Grundrisse

## Exklusives Wohnen mit Raum, Ruhe und Rendite – 375 m<sup>2</sup> Lebensqualität auf höchstem Niveau

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

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 375 m<sup>2</sup>, 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 Mietereinkommens 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. Das Haus hat eine Hauptwohnung und zweite Wohnung und die ist keine klassische Einliegewohnung, 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 745.000 € angeboten – dies entspricht 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 das 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.

# Exposé - Grundrisse

## Lage

Der Ort Naundorf liegt idyllisch umgeben von Feldern und Wäldern.

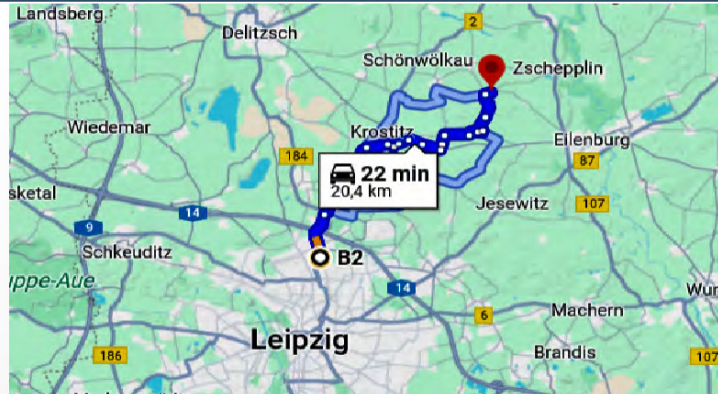
Im Umkreis von 10 Minuten gibt es mehrere Kindergärten (Naundorf, Zschepplin)

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 - Grundrisse



Wohnzimmer / Essbereich



Küche (Essbereich hinten links)



Hauptschlafzimmer

Hauptwohnung EG  
Wohnzimmer /  
Küche / Bad



Büro / 1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



Bad



# Exposé - Grundrisse



Kino / Partyraum



Gästezimmer



Toilette mit Waschbecken / Abstellraum



Hauswirtschaftsraum



Tiefgarage für 2 PKW und Werkstatt



Heizraum

Hauptwohnung KG  
Büro/ Partyraum  
Gästezimmer  
Toilette

# Exposé - Grundrisse

2. Wohnung OG/DG



Wohnzimmer mit großem Balkon



Küche



Bad



Gästezimmer

# Exposé - Grundrisse

## Kurzbeschreibung

### Lage

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

Nach Eilenburg sind es ca. 6 km und man benötigt ca. 10 Minuten.

Im Ort selber gibt es einen Supermarkt, eine Gaststätte, einen Bäcker und einen Kindergarten. Alle Schulen sind in Eilenburg und es fährt ein Schulbus von Naundorf.

### Grundstück

Das Grundstück ist 677 m<sup>2</sup> 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 braunen, ökolog. Pflaster belegt.

Die Garageneinfahrt ist ebenfalls mit braunem Sechseckpflaster belegt.

Die Terrasse (ca 35 m<sup>2</sup>) 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 wird mit einer hochwertigen Solaranlage 10 m<sup>2</sup> (heizt auch bei bedecktem Himmel, also keine billige Absorberanlage) beheizt und somit erreicht man bereits ab April bis Oktober angenehme 20 – 27 Grad Wassertemperatur

### Haus allgemein

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

Die Dacheindeckung besteht aus teilengobierten braunen Tonziegeln und ist Wärme gedämmt.

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.

Der Keller ist gegen nicht drückendes Wasser abgedichtet und zusätzlich mit einer Drainageleitung mit angeschlossener Pumpe versehen. (alle Keller standen bei einem Unwetter unter Wasser, außer meiner).

Das Haus hat 2 separate Wohnungen und die obere Wohnung erreicht man über ein innenliegendes 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.

# Exposé - Grundrisse

## 1. Wohnung EG/KG (205 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>) mit Steinkamin der ebenfalls die Wohnung im Winter ausheizt.
- großes Bad mit Achteck-Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
- Balkon 9 m<sup>2</sup> groß mit Blick auf den Wald

## Keller (Nutzfläche 60 m<sup>2</sup>)

Treppenhaus, Hauswirtschaftsraum, Heizraum, Tiefgarage (2 PKW)  
(zusätzlich gepflasterte Stellplatz für 2 PKW)

### Wohn- und Nutzflächenaufteilung

#### Hauptwohnung EG/KG

Wohnzimmer:	36,92 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	13,66 m <sup>2</sup>
Küche:	14,72 m <sup>2</sup>
Bad:	12,35 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1:	10,27 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2:	12,16 m <sup>2</sup>
Flur 1:	10,70 m <sup>2</sup>
Gästezimmer:	16,17 m <sup>2</sup>
Flur 2:	10,89 m <sup>2</sup>
Büro	22,15 m <sup>2</sup>
Bad mit Sauna (vorb.)	13,67 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	17,50 m <sup>2</sup>
Pool 1/2	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>205,16 m<sup>2</sup></b>

#### 2. Wohnung OG/DG

Wohnzimmer:	30,55 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	15,85 m <sup>2</sup>
Küche:	18,75 m <sup>2</sup>
Bad:	20,34 m <sup>2</sup>
Flur:	10,97 m <sup>2</sup>
Gästezimmer:	15,00 m <sup>2</sup>
Bügelzimmer:	4,00 m <sup>2</sup>
Balkon ½:	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>120,96 m<sup>2</sup></b>

#### Nutzfläche Keller

Hauswirtschaftsraum:	9,28 m <sup>2</sup>
Heizraum:	10,66 m <sup>2</sup>
Flur:	6,89 m <sup>2</sup>
<u>Tiefgarage (2 PKW)</u>	<u>33,06 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>59,50 m<sup>2</sup></b>

Gesamtwohn-/ nutzfläche = 375,62 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis 745.000 € (1.981,40 € pro m<sup>2</sup>)

# Exposé - Grundrisse

Verkaufspreis-  
ermittlung  
ChatGPT

## 1. Vergleichswertverfahren (Marktpreise der Region)

Wohnfläche gesamt: 326 m<sup>2</sup> (205 m<sup>2</sup> + 120,96 m<sup>2</sup>)

Nutzfläche Keller/Garage: 59,5 m<sup>2</sup>

Grundstück: 677 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2000/2001

Lage: Naundorf bei Leipzig (ca. 20 min)

Typische Marktpreise (2025) im Leipziger Umland:

Lage	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
ländlicher Raum	1.900 – 2.200 €
gute Pendlerlage	2.200 – 2.600 €

Realistisch für Naundorf: ≈ 2.200 – 2.400 €/m<sup>2</sup>

Berechnung:

326 m<sup>2</sup> × 2.300 € = 749.800 €

Vergleichswert:

ca. 730.000 – 780.000 €

## 2. Ertragswert (Miete der zweiten Wohnung)

Miete obere Wohnung: 900–1.100 € kalt

Typischer Faktor im Leipziger Umland:

25–28 Jahresmieten = 12.000 × 26 = 312.000 €

(das ist nur der Wert der vermietbaren Einheit).

Der Eigenwohnanteil (205 m<sup>2</sup>) wird separat bewertet.

Ergebnis gesamt: ca. 720.000 – 770.000 €

## 3. Sachwertverfahren (Baukosten)

Neubaukosten vergleichbar: ca. 2.500 €/m<sup>2</sup>

326 m<sup>2</sup> × 2.500 € = 815.000 €

Abschreibung (Haus 25 Jahre): ≈ -15 % = 693.000 €

Grundstück: 677 m<sup>2</sup> × 54 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert = 36.500 €

Sachwert: 693.000 + 36.500 = 729.500 €

## Ergebnis der Wertermittlung

Methode	Wert
Vergleichswert	730.000 – 780.000 €
Ertragswert	720.000 – 770.000 €
Sachwert	ca. 730.000 €

## ➔ Realistischer Marktwert

≈ 730.000 – 770.000 €

## Meine professionelle Einschätzung

- realistischer Verkaufspreis: 740.000 – 780.000 €
- guter Angebotspreis: 749.000 €
- schneller Verkauf: 720.000 – 740.000 €

# Exposé - Grundrisse

## 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.



Quelle: [www.boris.sachsen.de/bodenrichtwerte](http://www.boris.sachsen.de/bodenrichtwerte)

Bodenrichtwert

84 €/m<sup>2</sup>

x

Grundstück

677 m<sup>2</sup>

=

Bodenwert

56.868 €

**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 Innenausbau, z. B. Decken,

Fußböden Treppen:

Stand Sanierung 2006

Wesentliche Verbesserung der

Grundrissgestaltung:

Stand Baujahr 2002

# Exposé - Grundrisse

## SACHWERT- ERMITTLUNG EFH

### Bauwert:

Basiswert	gem. Objektkangaben*	130
x Baupreisindex	gem. stat. Bundesamt	21,924
x Wohnfläche		375 m <sup>2</sup>
<b>= Baupreis</b>		<b>1.068.795 €</b>
- Alterswertminderung	nach Modernisierung gem. NHK 2010: 18%	192.383 €
- Abschlag Keller	voll unterkellert: 0%	0 €
<b>= Gebäudewert</b>		<b>876.412 €</b>
+ Außenanlagen und besondere Bauteile	5 %	53.440 €
+ Baunebenkosten	10 %	106.879 €
<b>= Bauwert</b>		<b>1.036.731 €</b>

### Sachwert:

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

\*Der Basiswert ergibt sich aus: Objektart, Objekttyp, Anzahl Vollgeschosse und Ausstattung des Gebäudes.

\*\*Bei der vorliegenden Immobilienwertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §195 BauGB.



# Exposé - Grundrisse

## VERGLEICHSWERT- ERMITTLUNG EFH

### Vergleichswert:

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

### Marktwertermittlung

Sachwertverfahren: ca. 1.096.599 €

Vergleichswert: ca. 847.500 €

