

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neukieritzsch - Großzössen

Renditestarker Vierseitenhof nahe Hainer See mit Miet-, Ferienwohnungen und Gewerbe zu Verkaufen



Objekt-Nr. OM-437390

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.200.000 €**

Lobstädter Straße 11
04575 Neukieritzsch - Großzössen
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr | 1850 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 3.560,00 m ² | Zustand | saniert |
| Zimmer | 28,50 | Garagen | 7 |
| Wohnfläche | 780,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 291,00 m ² | Stellplätze | 16 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktiver Vierseitenhof nahe Hainer See – Kapitalanlage mit stabilem Ertrag und zusätzlichem Entwicklungspotenzial

In attraktiver Lage nahe dem beliebten Hainer See präsentiert sich dieser gepflegte Vierseitenhof als interessante Kapitalanlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Anlage wurde in den Jahren 1994 bis 1996 umfassend saniert und überzeugt heute durch ihren guten baulichen Zustand sowie eine stabile Mieterstruktur.

Das Ensemble besteht aus drei Wohnhäusern sowie einem separaten Garagengebäude mit großzügigem Speicherbereich. Insgesamt umfasst das Objekt 10 Wohneinheiten (2 bis 4,5 Zimmer-Wohnungen). Bis auf eine eigengenutzte Wohnung mit 32qm² und eine Garage, welche gerne nach Kauf angemietet werden soll und zwei erfolgreich betriebene barrierefreie Ferienwohnungen (gut-kuhfs.de) sind alle Einheiten langfristig vermietet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Gewerbeinheit (18qm² mit Warmmietvertrag), in der derzeit ein Friseursalon ansässig ist.

Ein besonderes Highlight stellen die beiden barrierefreien Ferienwohnungen dar, die sich wirtschaftlich sehr erfolgreich entwickeln.

2024: ca. 48.800 € Nettoumsatz (ca. 52.200€ Brutto)

2025: ca. 49.500 € Nettoumsatz (ca. 52.950€ Brutto)

Bereits gebucht für 2026 (Stand Mai): rund 43.500 € Nettoumsatz (ca. 46.600€ Brutto) bis Jahresende

Damit leisten die Ferienwohnungen nicht nur einen deutlichen Beitrag zur Gesamt-Rendite, sondern profitieren gleichzeitig von der beliebten Freizeit- und Tourismusregion rund um den Hainer See.

Mit den sieben dauerhaft vermieteten Wohnungen, den Garagen sowie der Gewerbeinheit werden derzeit jährliche Nettomieteinnahmen von rund 47.500 € erzielt.

Auch in den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich in die Immobilie investiert. So wurden zwei Wohnungen 2021 und 2022 vollständig modernisiert, eine weitere Wohnung 2023 (bis auf das Badezimmer). Die Ferienwohnungen wurden 2016 bzw. 2021 umfassend saniert.

Ein weiterer wichtiger Schritt erfolgte 2023 mit der Installation einer neuen Gasheizung, die eine effiziente und zeitgemäße Energieversorgung gewährleistet. Aktuelle Bedarfsausweise für alle drei Häuser liegen vor.

Zusätzliche Nutzflächen bieten der große Speicher im Garagengebäude, ein Fahrradraum, ein Lagerraum sowie Kellerflächen unter dem Hauptgebäude. Darüber hinaus verfügen fünf Wohnungen über eigene Dachbodenspeicher, die zusätzlichen Stauraum schaffen.

Diese Immobilie vereint stabile Mieteinnahmen, attraktive Zusatzrenditen durch Ferienvermietung und weiteres Nutzungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in einer gefragten Region.

Ausstattung

Attraktiver Vierseitenhof in Seenähe

Lage nahe dem Hainer See

Bestandteil der beliebten Freizeitregion Leipziger Neuseenland

10 Wohneinheiten in drei Wohnhäusern

2 sehr rentable Ferienwohnungen mit stabilen Umsätzen

1 Gewerbeinheit (Friseursalon)

7 dauerhaft vermietete Wohnungen
zusätzliche Einnahmen durch Garagen
umfassende Sanierung 1994–1996
laufende Modernisierungen der Wohnungen
neue Gasheizung (2023), davor war eine Ölheizung verbaut. Aktuelle Bedarfsausweise für alle 3 Häuser liegen vor.
vier Wohnungen mit Fußbodenheizung
alle Wohnungen mit Kunststofffenstern zwei bzw. dreifach verglast
Glasfaserzugang beantragt
großzügige Zusatzflächen (Speicher, Keller, Lagerraum & Fahrradraum)
attraktiver Standort in Großzossen nahe Leipzig
Ausstattung (Kurzüberblick)
Drei gepflegte Wohnhäuser
Separates Garagengebäude
Großer Speicher über den Garagen
Kellerflächen im Hauptgebäude
Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
Dachbodenspeicher für fünf Wohnungen
Teilweise modernisierte Wohnungen (2021–2023)
Zwei modern ausgestattete Ferienwohnungen
stabile Vermietungssituation
Rendite- und Einnahmeübersicht
Dauervermietung
7 Mietwohnungen
1 Gewerbeeinheit
Garagenvermietung
➔ jährliche Nettomieteinnahmen:
ca. 47.500 €
Ferienwohnungen
Umsatz 2024: ca. 48.800 € netto (ca. 52.200€ Brutto)
Umsatz 2025: ca. 49.500 € netto (ca. 52.950€ Brutto)
Buchungen und Umsatz 2026 (Stand Mai):
ca. 43.500 € netto (46.600€ Brutto)
➔ mögliche Gesamteinnahmen pro Jahr:
von über 95.000 € Netto Mieteinnahmen FeWo und Mieteinnahmen Mietwohnungen

Die Kombination aus stabiler Dauervermietung und zusätzlicher Rendite durch Ferienvermietung macht diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Kapitalanlage in einer stark nachgefragten Tourismusregion.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Der Vierseitenhof befindet sich im idyllischen Ort Großzössen, nur wenige Minuten vom beliebten Hainer See entfernt. Die Region gehört zum bekannten Leipziger Neuseenland, einer der dynamischsten Freizeit- und Tourismusregionen Mitteldeutschlands.

Der Hainer See zählt zu den attraktivsten Seen der Umgebung und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Bootfahren, Radfahren, Baden und Wassersport. Rund um den See haben sich in den letzten Jahren Marinas, Restaurants, Ferienanlagen und touristische Angebote entwickelt, wodurch die Gegend sowohl für Erholungssuchende als auch für Urlaubsgäste sehr gefragt ist. Diese Entwicklung macht die Lage besonders interessant für Ferienvermietung und touristische Nutzung.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur sehr gut. Die nahegelegenen Orte Neukieritzsch und Borna bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie eine gute Verkehrsanbindung. Die lebendige Messestadt Leipzig ist in etwa 25–30 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgt zusätzlich für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, touristischer Attraktivität und guter Anbindung an Leipzig macht Großzössen zu einem besonders gefragten Standort für Wohnen, Ferienvermietung und Kapitalanlagen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 142,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Vierseitenhof

Exposé - Galerie



Vierseitenhof



Vierseitenhof

Exposé - Galerie



Vierseitenhof



Zufahrt Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof Blick auf Garagen



Innenhof Blick auf Haus 3

Exposé - Galerie



Blick Haupthaus



Blick auf Haus 2

Exposé - Galerie



Innenhof



Blick auf Haus 3

Exposé - Galerie



Blick zum Haupthaus



Blick zum Haus 2

Exposé - Galerie



Seitlicher Weg zum Innenhof



Garten

Exposé - Galerie



Haus 3



Parkplatz

Exposé - Galerie



Hauptgebäude



Hauptgebäude

Exposé - Galerie



Haus 2



Haus 2

Exposé - Galerie



Haus 2



Haus 2

Exposé - Galerie



Haus 2



Parkplatz

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

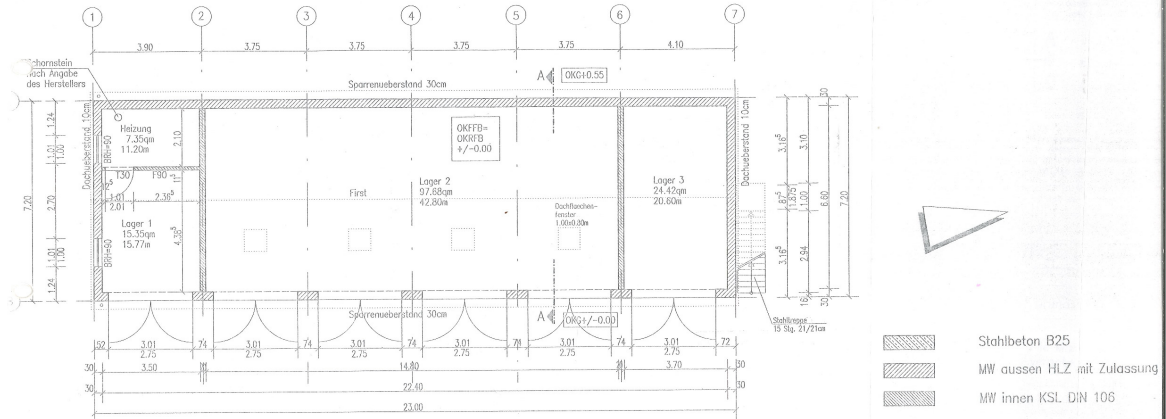


Eingang Speicher

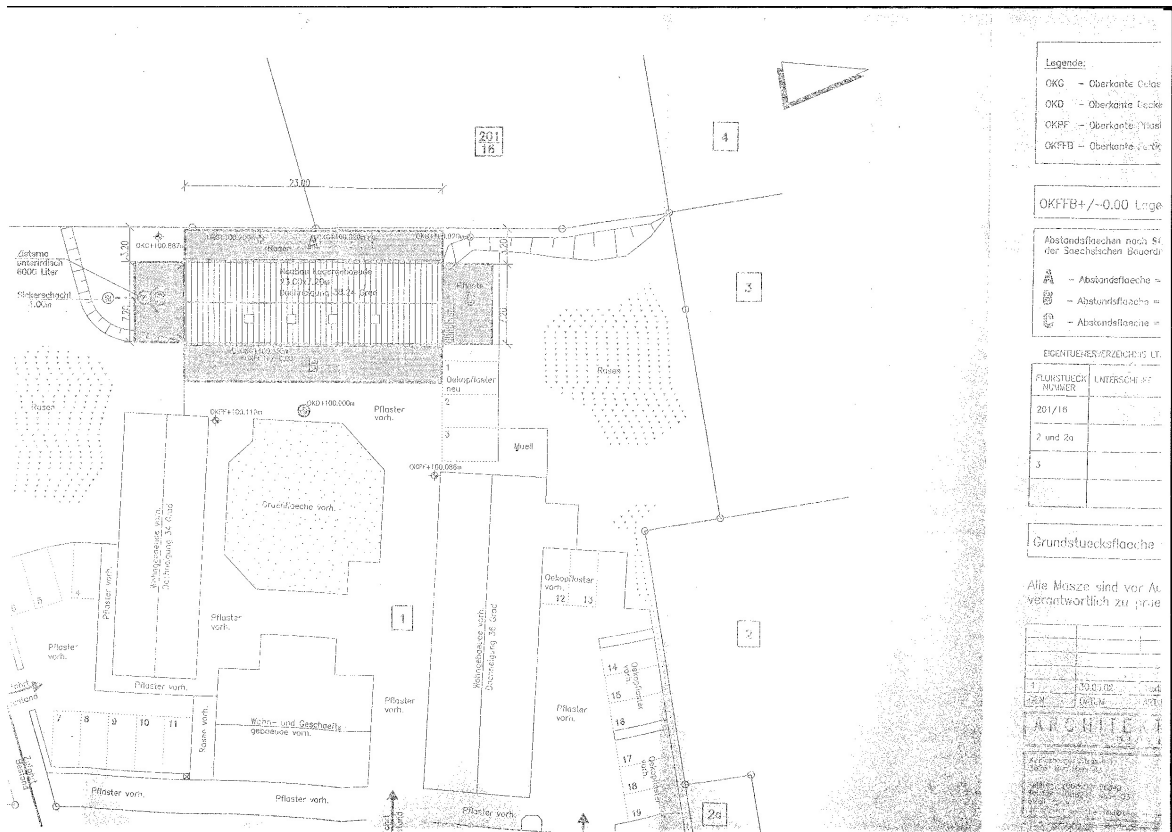
Exposé - Grundrisse

Garage

GRUNDRISS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

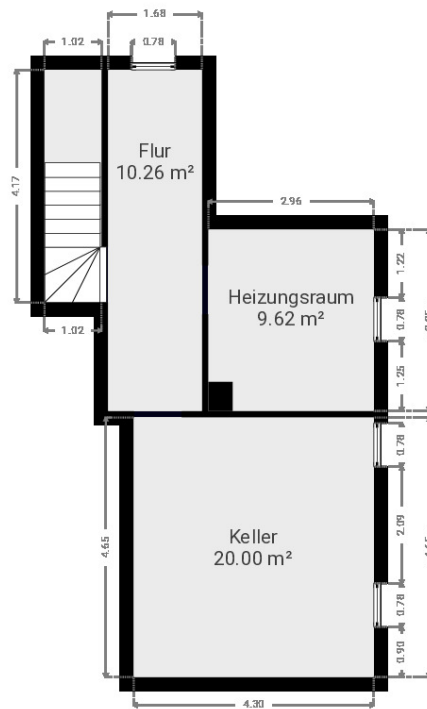
Grundrissdarstellung Haus 1 - Vierseithof Großzossen

Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch, Sachsen, DE
ETAGEN: 4



ÜBERSENDET VON Aufmaß 17.06.2025

▼ Keller



FB Wirtschaftsdienste

Beatrix Bartusch
Th.-Körner-Str. 3 | 04685 Falkenberg/Elster
0178 - 712 80 06
beatrix@bartusch-vm.de



Grundrissdarstellung Haus 1 des Vierseithofs - Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch/OT Großzossen

0 1 2 3 4m

1:100
Page 1/4

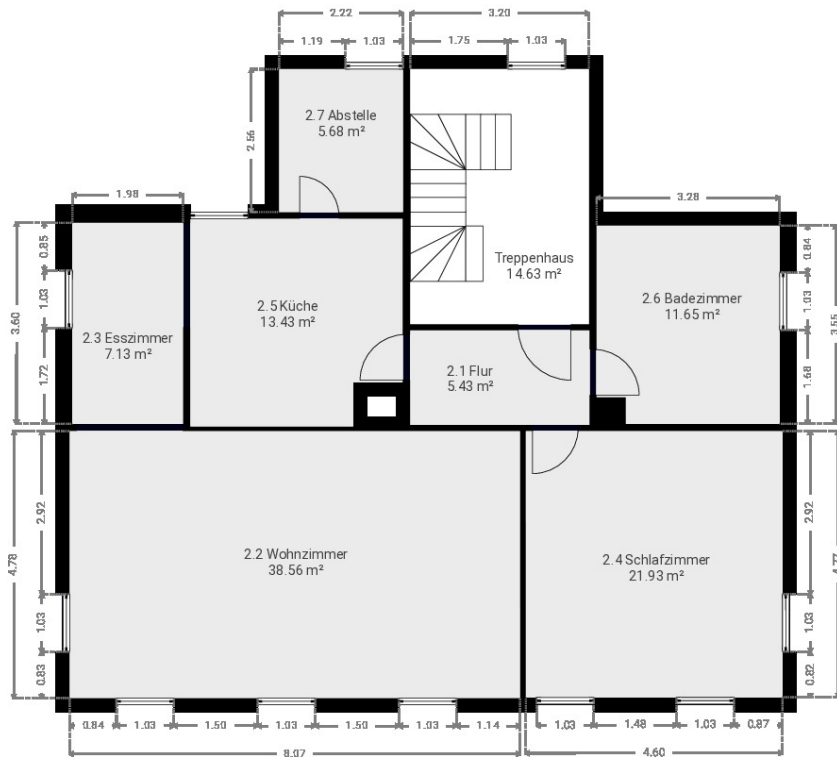
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Haus 1 - Vierseithof Großzossen

Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch, Sachsen, DE
ETAGEN: 4

m magicplan
ÜBERSENDET VON Aufmaß 17.06.2025

▼ 1. Stock



FB Wirtschaftsdienste

Beatrix Bartsch
Th.-Körner-Str. 3 | 04895 Falkenberg/Elster
0178 - 712 80 80
beatrix@bartusch-vm.de



Grundrissdarstellung Haus 1 des Vierseithofs - Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch/OT Großzossen

0 1 2 3 4m
1:100
Page 3/4

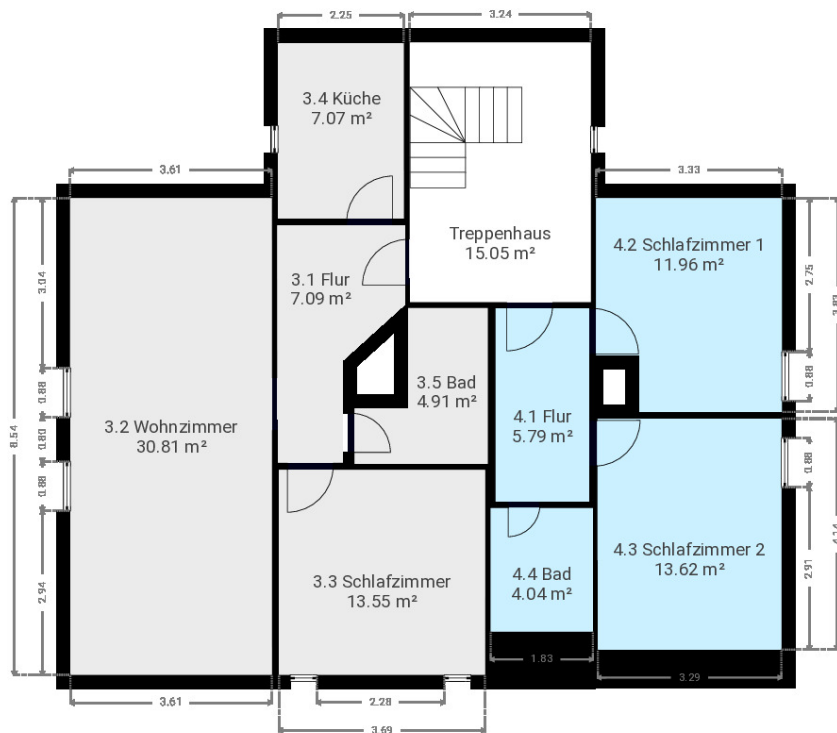
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Haus 1 - Vierseithof Großzössen

Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch, Sachsen, DE
ETAGEN: 4

m magicplan
ÜBERSENDET VON Aufmaß 17.06.2025

▼ Dach



FB Wirtschaftsdienste

Beatrix Bartusch
Th.-Körner-Str. 3 | 04695 Falkenberg/Elster
0178 - 712 80 60
beatrix@bartusch-vm.de



Grundrissdarstellung Haus 1 des Vierseithofs - Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch/OT Großzössen

0 1 2 3 4m

1:100
Page 4/4

Exposé - Grundrisse

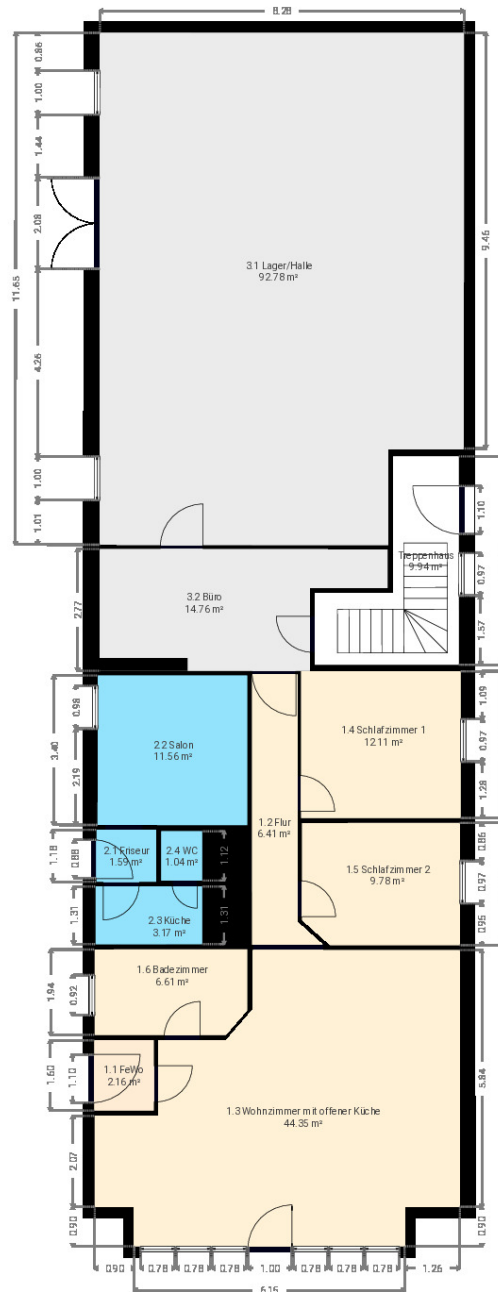
Grundrissdarstellung Haus 2 rechts - Vierseithof Großzössen



Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch, Sachsen, DE
ETAGEN: 2

ÜBERSENDET VON Aufmaß 17.06.2025

▼ Erdgeschoss



Wirtschaftsdienste

Beatrix Bartusch
Th.-Körner-Str. 3 | 04895 Falkenberg/Elster
0178 - 712 80 80
beatrix@bartusch-vm.de



Grundrissdarstellung Haus 2 rechts des Vierseithofs - Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch/OT Großzössen

0 2 4 6m

1:127
Page 1/2

Exposé - Grundrisse

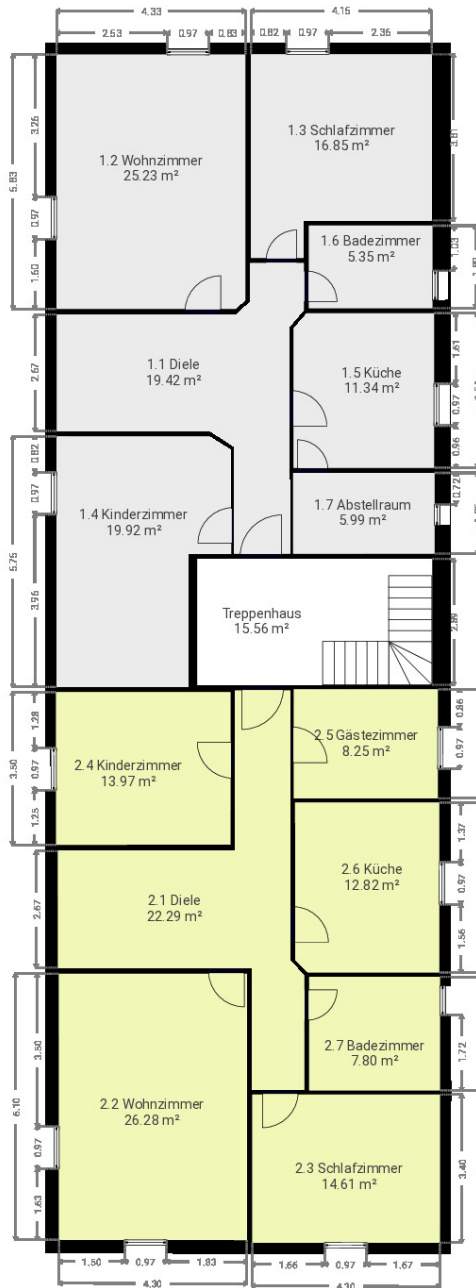
Grundrissdarstellung Haus 2 rechts - Vierseithof Großzössen



Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch, Sachsen, DE
ETAGEN: 2

ÜBERSENDET VON Aufmaß 17.06.2025

▼ Dach



Wirtschaftsdienste

Beatrix Bartsch
Th-Körner-Str. 3 | 04485 Falkenberg/Elster
0178 - 712 80 81
beatrix@bartsch-wm.de



Grundrissdarstellung Haus 2 rechts des Vierseithofs - Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch/OT Großzössen

0 2 4 6m

1:128

Page 2/2

Exposé - Grundrisse

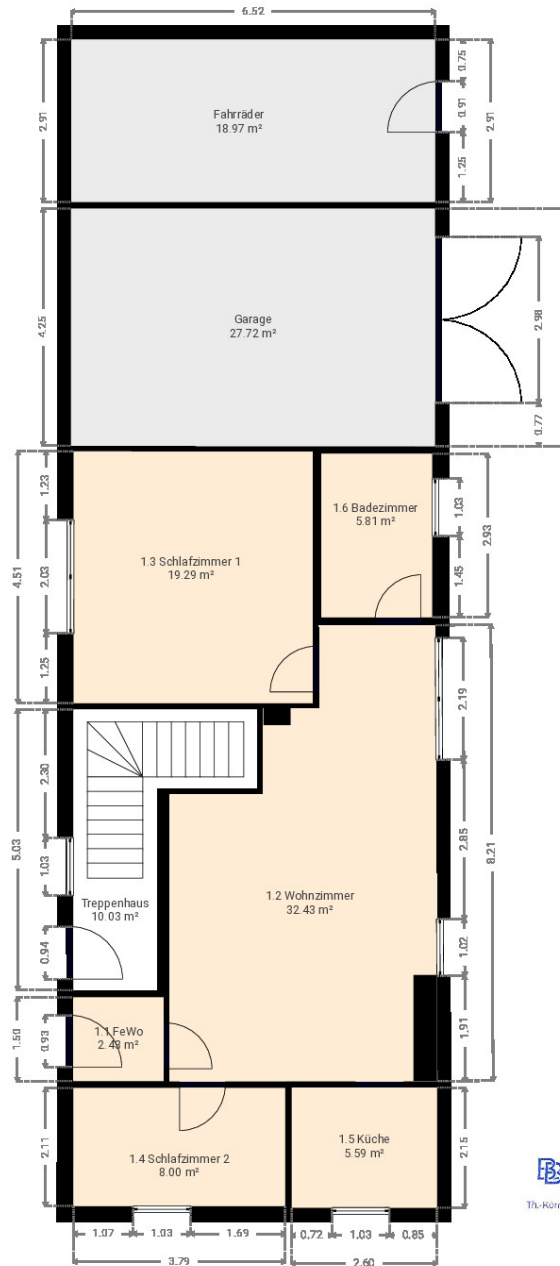
Grundrissdarstellung Haus 3 links - Vierseithof Großzossen

Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch, Sachsen, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Aufmaß 17.06.2025

▼ Erdgeschoss



FB Wirtschaftsdienste

Beatrix Bortusch
Th-Körner-Str. 3 | 04899 Hallesches Tor
0176-712 80 85
beatrix@bortusch-vm.de



Grundrissdarstellung Haus 3 links des Vierseithofs - Lobstädter Straße 11, 04575 Neukieritzsch/OT Großzossen

0 1 2 3 4m

1:100

Page 1/2

