

Exposé

Werkstatt in Naunhof

Mehrfamilienhaus mit vielseitigen Wohn- und Gewerbeflächen



Objekt-Nr. **OM-455943**

Werkstatt

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler

Bahnhofstraße 12
04683 Naunhof
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1942	Gesamtfläche	1.689,00 m ²
Grundstücksfläche	1.689,00 m ²	Lager-/Prod.fläches	625,00 m ²
Energieträger	Strom	Garagen	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Carports	3
Zustand	modernisiert	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint auf eindrucksvolle Weise großzügiges Wohnen, vielseitige Gewerbenutzung und moderne Energietechnik auf einem weitläufigen Grundstück. Das Ensemble bietet ein attraktives und langfristig interessantes Investment mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten — sowohl für Kapitalanleger als auch für Unternehmer mit Platzbedarf.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst drei vermietete Wohneinheiten und schafft damit bereits eine solide Grundlage an laufenden Mieteinnahmen. Ergänzt wird das Objekt durch großzügige Lager- und Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 400 m² Hallenfläche inklusive Büroeinheit. Hinzu kommen Garagenflächen mit ca. 125 m², neun vermietete Container sowie eine weitere Betriebsstätte mit ca. 100 m² Nutzfläche.

Besonders hervorzuheben ist die moderne und zukunftsorientierte technische Ausstattung der Immobilie. Die installierte 30-kW-Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem leistungsstarken Batteriespeicher sorgt nicht nur für zusätzliche Einnahmemöglichkeiten, sondern unterstützt zugleich eine nachhaltige und energieeffiziente Bewirtschaftung des gesamten Anwesens. Ergänzend wurde das Wohnhaus im Jahr 2023 umfassend energetisch modernisiert und mit einer modernen Luftwärmepumpe inklusive Pufferspeicher ausgestattet. Auch die Warmwasserversorgung erfolgt mittlerweile effizient und unabhängig über eine separate Wärmepumpenlösung. Der Anschluss an den öffentlichen Gasversorger wurde bereits vollständig zurückgebaut — ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung Zukunftssicherheit und nachhaltiger Energieversorgung.

Die Gewerbehallen präsentieren sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Sämtliche Dächer der Lagerhallen wurden im Jahr 2017 mit hochwertigen Sandwichpaneelen (100 mm) erneuert und bieten dadurch langfristige Sicherheit hinsichtlich Wartung und Instandhaltung. Die übrigen Dachflächen wurden mit robustem Trapezblech ausgestattet.

Die gelungene Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sowie die nachhaltige Energieversorgung machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit mit stabilem Entwicklungspotenzial.

Durchgeführte Investitionen und Modernisierungen:

- * Dachsanierung der Lagerhallen mit hochwertigen Sandwichpaneelen (2017)
- * Erneuerung der Hofflächen inklusive Abwasseranschlüsse (2018)
- * Modernisierung der Außenfassaden der Lagerhallen (2018/2019)
- * Ausbau und Modernisierung der Büroflächen (2019)
- * Installation der Photovoltaikanlage inklusive ca. 24-kW-Batteriespeicher (2022)
- * Erneuerung der Elektroinstallation sowie Beantragung eines neuen Hausanschlusses (2022)
- * Separate elektrische Unterverteilungen für sämtliche Nutzungseinheiten (2022)
- * Installation einer modernen Luftwärmepumpe zur Wärmeversorgung des Wohnhauses inklusive Pufferspeicher (2023)
- * Installation einer separaten Luftwärmepumpe zur Warmwasserversorgung inklusive Pufferspeicher (2023)
- * Vollständige Trennung vom öffentlichen Gasversorger (2023)

Diese Immobilie überzeugt durch Substanz, Vielseitigkeit und Zukunftsorientierung — eine attraktive Gelegenheit für Investoren, Gewerbetreibende oder Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Werte und langfristige Perspektiven.

Ausstattung

Durchgeführte Investitionen und Modernisierungen:

- * Dachsanierung der Lagerhallen mit hochwertigen Sandwichpaneelen (2017)
- * Erneuerung der Hofflächen inklusive Abwasseranschlüsse (2018)
- * Modernisierung der Außenfassaden der Lagerhallen (2018/2019)
- * Ausbau und Modernisierung der Büroflächen (2019)
- * Installation der Photovoltaikanlage inklusive ca. 24-kW-Batteriespeicher (2022)
- * Erneuerung der Elektroinstallation sowie Beantragung eines neuen Hausanschlusses (2022)
- * Separate elektrische Unterverteilungen für sämtliche Nutzungseinheiten (2022)
- * Installation einer modernen Luftwärmepumpe zur Wärmeversorgung des Wohnhauses inklusive Pufferspeicher (2023)
- * Installation einer separaten Luftwärmepumpe zur Warmwasserversorgung inklusive Pufferspeicher (2023)
- * Vollständige Trennung vom öffentlichen Gasversorger (2023)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können. Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

Lage

Die charmante Stadt Naunhof liegt im Leipziger Land und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten grüner Natur. Sie ist bekannt für ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und gleichzeitig die Nähe zur pulsierenden Stadt Leipzig. Naunhof ist umgeben von Wäldern und Seen, die zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport einladen. Die Stadt selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung – perfekt für Pendler und Familien, die das idyllische Wohnen mit Stadtnähe verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	75,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	75,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohnhausansicht hinten



Zufahrt

Exposé - Galerie



Halle links und Container



Halle rechts

Exposé - Galerie



Halle rechts



Pufferspeicher und Akkusystem

Exposé - Galerie



extra Warmwasserwärmepumpe

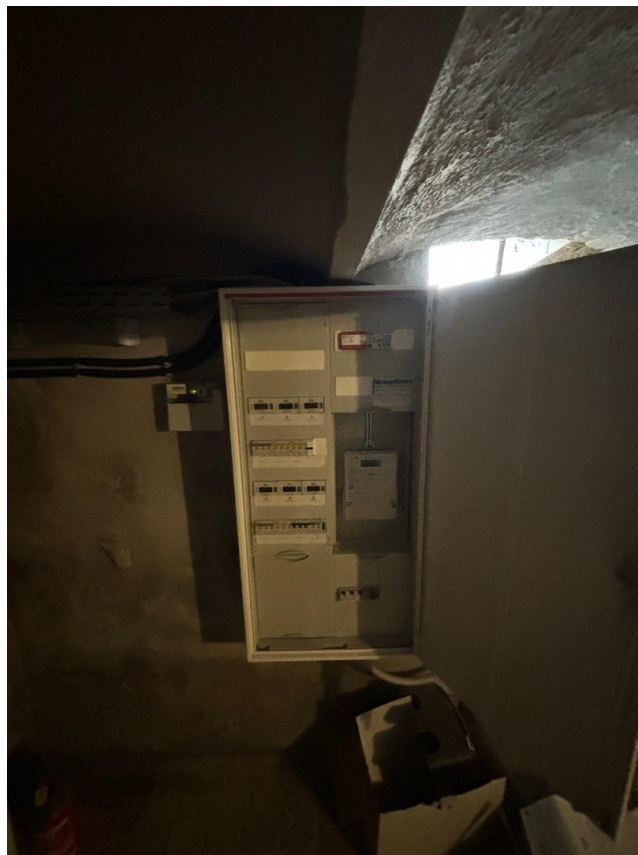


Heizungsanlage von 2023

Exposé - Galerie



Akku System PV-Anlage



Neuer Zählerschrank 2023