

Exposé

Einfamilienhaus in Wurzen

Ein- bzw. Mehrfamilienhaus in Wurzen / Roitzsch - sofort verfügbar



Objekt-Nr. **OM-468809**

Einfamilienhaus

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler

Bergstraße 6
04808 Wurzen
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1910 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 740,00 m ² | Schlafzimmer | 6 |
| Etagen | 3 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 11,00 | Garagen | 2 |
| Wohnfläche | 187,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Nutzfläche | 210,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Viel Platz für Ihre Wohnräume – Einfamilienhaus mit großem Garten und Pool in Wurzen OT Roitzsch

Exklusiv dürfen wir Ihnen diese interessante Immobilie in ruhiger Wohnlage von Wurzen OT Roitzsch zum Kauf anbieten.

Das großzügige Grundstück ist mit einem Ein- bzw. Mehrfamilienhaus bebaut und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Eigennutzer mit Platzbedarf oder Investoren mit Entwicklungsideen.

Das Wohnhaus verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 187 m² und bietet eine solide Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte. Durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein attraktives Zuhause mit viel Charme und Potenzial schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, etwa 500 m² große Gartenbereich hinter dem Haus. Die vorhandene Terrasse sowie der Pool laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Ob Familienfeiern, gemütliche Grillabende oder unbeschwerte Stunden mit Kindern – hier stehen Erholung und Lebensqualität im Mittelpunkt.

Zusätzlichen Stauraum bieten mehrere Lager- und Nebengebäude im vorderen sowie hinteren Grundstücksbereich, die sich ideal zur Unterbringung von Gartengeräten, Werkzeugen oder Freizeitutensilien eignen.

Das Objekt ist bereits weitgehend beräumt und kann kurzfristig übernommen werden.

Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen und vermittelt ein angenehmes Wohnumfeld. Sämtliche Medien liegen mindestens im Straßenbereich an und bieten gute Voraussetzungen für zukünftige Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen.

Eine interessante Immobilie mit großzügigem Grundstück, viel Freiraum und hervorragendem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die ihre Wohnräume verwirklichen möchten.

Ausstattung

Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial

Das Objekt bietet eine hervorragende Grundlage für die Schaffung eines großzügigen und modernen Wohnhauses. Zur Unterstützung Ihrer Planung wurde ein unverbindliches, überschlägiges Sanierungsbudget von ca. 170.000 € kalkuliert. Die Angaben dienen ausschließlich der Orientierung und erfolgen ohne Gewähr.

Mögliche Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen:

Ausbau des Dachgeschosses zu zusätzlichem Wohnraum: ca. 15.000 €

Erneuerung der Fenster und Außentüren: ca. 20.000 €

Sanierung bzw. Modernisierung der Außenfassade: ca. 25.000 €

Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Verteilung: ca. 25.000 €

Modernisierung und Erweiterung der Badezimmer: ca. 30.000 €

Erneuerung der Elektroinstallation: ca. 10.000 €

Neue Bodenbeläge in den Wohnbereichen: ca. 20.000 €

Anpassung und Optimierung der Grundrisse: ca. 10.000 €

Rückbau-, Abriss- und Entsorgungsarbeiten: ca. 15.000 €

Mit den genannten Maßnahmen lässt sich die Immobilie an moderne Wohnansprüche anpassen und bietet die Möglichkeit, ein individuelles Zuhause mit großzügigem Platzangebot und hohem Wohnkomfort zu schaffen.

Hinweis: Sämtliche Kostenansätze stellen unverbindliche Schätzwerte dar und ersetzen keine individuelle Fachplanung oder Angebotskalkulation.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

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. Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

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

Frank Stabler

Immobilienmakler / -in

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

Lage

Roitzsch ist ein Ortsteil im Osten der sächsischen Stadt Wurzen im Landkreis Leipzig. Der Name leitet sich von dem Bach Rietzschke (slawischer Ursprung) ab, der durch den Ort fließt. Im Jahre 1950 wurde Roitzsch in die Stadt Wurzen eingemeindet. Zunächst gab es ein Vorwerk, später ein Rittergut, aus dem sich das Dorf entwickelte. Zwischen 2009 und 2013 erfolgte die Umsetzung der Paltrockwindmühle von Roitzsch an den heutigen Standort nördlich von Schkortitz, einem Ortsteil von Grimma.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Straßenansicht Bergstraße 6



Rückansicht mit Balkon

Exposé - Galerie



Blick auf Terasse und Pool



Gartenansicht auf Nebengebäude

Exposé - Galerie



Gartenansicht auf Nebengebäude



Gartenansicht auf Garage

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Teilunterkellerung mit Heizung

Exposé - Galerie



Heizung / Gasterme mit Puffer



EG Treppenflur

Exposé - Galerie



EG Zählerschrank



EG Eingangsflur

Exposé - Galerie



EG Eingangsflur



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG WC



Treppenaufgang OG

Exposé - Galerie



OG Treppenflur



OG Treppenflur

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Küche / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Balkon



OG Balkon - Gartenblick

Exposé - Galerie



OG Abstellkammer



DG Treppenflur

Exposé - Galerie



DG Dachtrempel



DG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



DG WC



DG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



DG Spitzboden



Luftbild straßenseitig

Exposé - Galerie



Luftbild Rückseite



Luftbild straßenseitig

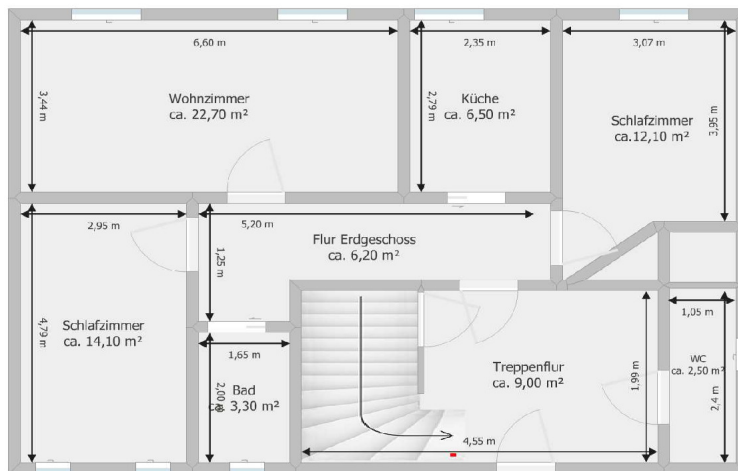
Exposé - Galerie



Luftbild Grundstück

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss Bergstraße 6



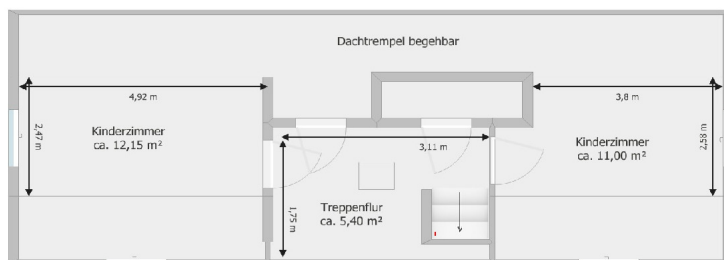
| Zimmer | Flächen in m ² |
|--------------|---------------------------|
| Wohnzimmer | 22,70 |
| Küche | 6,50 |
| Schlafzimmer | 12,10 |
| Schlafzimmer | 14,10 |
| Bad | 3,30 |
| Flur | 6,20 |
| Treppenflur | 9,00 |
| WC | 2,50 |
| gesamt: | 76,40 |

Obergeschoss Bergstraße 6



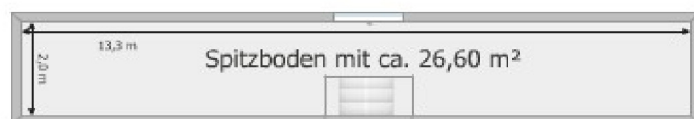
| Zimmer | Flächen in m ² |
|---------------|---------------------------|
| Schlafzimmer | 19,70 |
| Bad | 7,89 |
| Abstellkammer | 12,20 |
| Küche | 17,90 |
| Treppenflur | 7,50 |
| Schlafzimmer | 12,90 |
| gesamt: | 78,09 |

Dachgeschoss Bergstraße 6



| Zimmer | Flächen in m ² |
|--------------|---------------------------|
| Kinderzimmer | 12,15 |
| Kinderzimmer | 11,00 |
| Dachterrasse | 5,00 |
| Treppenflur | 5,40 |
| gesamt: | 33,55 |

Spitzboden Bergstraße 6



Exposé - Anhänge

1. Altlastenauskunft
2. Baulastenauskunft
3. Denkmalanfrage

LANDRATSAMT

Landkreis Leipzig | Landratsamt | Stauffenbergstraße 4 | 04552 Borna

Internet: www.landkreisleipzig.dePer E-Mail: altlasten@on-geo.deAmt: Umweltamt
SG Altlasten | Bodenschutz | Abfallrecht

Bearbeiter/in: Frau Ballmann

on-geo GmbH
Parsevalstraße 2
99092 ErfurtTel. +49 (3437) 984 - 1958
Fax +49 (3437) 984 - 7096
E-Mail: Kathrin.Ballmann@lk-l.deDienstgebäude:
Grimma | Karl-Marx-Str. 22

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr

| Ihr Zeichen | Mein Zeichen | Datum |
|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 03285261 P008-76314 - 70704 | 10134/729.1/27/123/ba | 19.03.2025 |

Fr 08:30 – 12:00 Uhr
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr
Kfz-Zulassung und Führerscheinstelle**Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster
Flurstück Nr. 9 der Gemarkung Roitzsch**

Sehr geehrte Frau Knofe,

zu Ihrer Anfrage vom 19.03.2025 erhalten Sie folgende

Auskunft:

Das o.g. Flurstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Gebührenfestsetzung:

Für die Erteilung dieser Auskunft sind Gebühren angefallen, die durch den Antragsteller zu tragen sind. Es wird eine Gebühr von **67,36 EUR** erhoben. Auslagen sind nicht angefallen.

Dieser Betrag ist durch Sie bis zum 17.04.2025 auf das Konto des Landratsamtes Landkreis Leipzig bei der Sparkasse Leipzig,

| | |
|---------------|------------------------|
| IBAN | DE40860555921100891095 |
| BIC | WELADE8L |
| Zahlungsgrund | T80002550-1329-0082025 |

einzuzahlen.

Begründung der Gebührenfestsetzung:

Mit Ihrer E-Mail vom 19.03.2025 beantragten Sie eine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster für das Flurstück Nr. 9 der Gemarkung Roitzsch. Die erbetene Auskunft erhalten Sie mit diesem Schreiben.

Tel.: +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0
Fax: +49 (3433) 241-1111
E-Mail: info@lk-l.deSteuernummer: 238/149/04849
Betriebs-Nr.: 05403393
Gemeindekennziffer: 14729000

Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE40860555921100891095 BIC WELADE8LXXX

Der Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente ist über das besondere Behördenpostfach (beBPo) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig (siehe Kontakt unter <https://www.landkreisleipzig.de/kontakt.html>) sowie dem SecureGateway des Freistaates Sachsen (siehe unter <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html>) möglich.

Hinweis: Für alle Mitarbeitenden des Landratsamtes sind Gleichberechtigung sowie die Akzeptanz von Vielfalt in der täglichen Arbeit selbstverständlich. Wenn in Texten nur die weibliche oder männliche Form verwendet wird, so geschieht dies ausschließlich für eine bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der angefallenen Gebühren bilden die §§ 1, 2, 3 und 9 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG in der Fassung vom 05.04.2019) i. V. m. dem Zehnten Sächsischen Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ in der Fassung vom 06.08.2021). Nach lfd. Nr. 55, Tarifstelle 1.1 des 10. SächsKVZ ist für die Erteilung einer schriftlichen Auskunft eine Rahmengebühr von 10 bis 580 EUR vorgesehen. Die Bemessung der Gebühren erfolgt nach § 6 i. V. m § 4 Abs. 2 SächsVwKG. Der Stundensatz für Mitarbeiter des gehobenen Dienstes beträgt 67,36 EUR (vgl. Verwaltungsvorschrift Kostenfestlegung - VwV Kostenfestlegung in der Fassung vom 08.05.2020). Für die Bearbeitung Ihres Antrages wird eine Gebühr von 67,36 EUR (1,0 Arbeitsstunden x 67,36 EUR) festgesetzt. Diese Gebühr wird in Anbetracht der Bedeutung des Antrages für Sie und unter Beachtung des angefallenen Verwaltungsaufwandes sowie unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgebotes als angemessen erachtet.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), schriftformersetzend nach § 3a Absatz 3 VwVfG und § 9a Absatz 5 des Onlinezugangsgesetzes oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna erhoben werden.

Der Widerspruch kann auch in elektronischer Form durch die Übermittlung eines mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenen elektronischen Dokuments erhoben werden, welches an das besondere Behördenpostfach (beBPo) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Umweltamt zu richten ist.

Mit freundlichen Grüßen



Kathrin Ballmann
Sachbearbeiterin
Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht

Landkreis Leipzig | Landratsamt | Stauffenbergstraße 4 | 04552 Borna

Internet: www.landkreisleipzig.de

on-geo GmbH
Parsevalstr. 2
99092 Erfurt

Amt: Bauaufsichtsamt
SG Bauordnung

Bearbeiter/in: Frau Dietz

Tel.: +49 (3433) 241 1653
Fax: +49 (3433) 241 7113
E-Mail: emely.dietz@lk-l.de

Dienstgebäude (keine Postanschrift):
04668 Grimma, Heinrich-Zille-Straße 5, Haus 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr

Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse,
Service KJC
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr

| Ihr Zeichen | Mein Zeichen | Datum |
|-------------|------------------|------------|
| | 630/BL250432/Die | 20.03.2025 |

EINGANG

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

24. MRZ. 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 20.03.2025 teilen wir Ihnen mit, dass für das

Grundstück in : **04808 Wurzen, OT Roitzsch, Bergstraße 6**
Flurstück(e) : **9,**
Gemarkung : **Roitzsch**
Stadt : **Wurzen**
Aktenzeichen : **BL250432**
Ihr Zeichen : **03285261 P002-284292 - 70704**

keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Roitzsch eingetragen sind.

Die Amtshandlung der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gemäß Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) i.V.m. dem Zehnten Sächsischen Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ) gebührenpflichtig. Die Kosten trägt der Antragsteller. Ein entsprechender Kostenbescheid ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Dietz
Sachbearbeiterin

Anlage
Kostenbescheid

Tel.: +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0
Fax: +49 (3433) 241-1111
E-Mail: info@lk-l.de

Steuernummer: 236/149/04849
Betriebs-Nr.: 05403393
Gemeindekennziffer: 14729000

Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81
Sparkasse Muldental IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

BIC WELADE8LXXX
BIC SOLADES1GRM

Der Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente ist über das besondere Behördenpostfach (bäBPo) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig (siehe Kontakt unter <https://www.landkreisleipzig.de/kontakt.html>) sowie dem SecureGateway des Freistaates Sachsen (siehe unter <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-getaway.html>) möglich.

Hinweis: Für alle Mitarbeitenden des Landratsamtes sind Gleichberechtigung sowie die Akzeptanz von Vielfalt in der täglichen Arbeit selbstverständlich. Wenn in Texten nur die weibliche oder männliche Form verwendet wird, so geschieht dies ausschließlich für eine bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit.

Denkmalschutzauskunft

04808 Wurzen, Bergstr. 6



geoport

Das Objekt befindet sich

siehe Anhang

Bemerkung *

-

Gesprächsprotokoll on-geo GmbH

| | |
|-------------------------|--|
| Auskunft vom Amt | |
| Auskunft am | |
| Mitarbeiter on-geo GmbH | |

Sehr geehrte Frau Kohl,

das Objekt Bergstraße 6 in 04808 Wurzen OT Roitzsch ist nicht auf der Denkmalschutzliste der Stadt Wurzen aufgeführt. Es handelt sich nicht um ein Einzeldenkmal.

Bei weiteren Fragen etc. wenden Sie sich bitte an den Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt SG Denkmalschutz.

Die zuständige Sachbearbeiterin für den Wurzener Bereich ist Frau Katrin Siebert

Heinrich-Zille-Straße 5

04668 Grimma

Haus: 4

Zimmer: 322

Tel.: [03433 241 1628](tel:034332411628)

Mit freundlichen Grüßen,

Konstanze Neudert