

Exklusives Wohnen mit Raum, Ruhe und Rendite – 375 m² 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 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, 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.

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)





Wohnzimmer / Essbereich



Küche (Essbereich hinten links)



Hauptschlafzimmer

Hauptwohnung EG
Wohnzimmer /
Küche / Bad



Büro / 1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



Bad



Hauptwohnung KG
Büro/ Partyraum
Gästezimmer
Toilette



Kino / Partyraum



Gästezimmer



Toilette mit Waschbecken / Abstellraum



Hauswirtschaftsraum



Tiefgarage für 2 PKW und Werkstatt



Heizraum

2. Wohnung OG/DG



Wohnzimmer mit großem Balkon



Küche



Bad



Gästezimmer

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 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 braunen, 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 wird mit einer hochwertigen Solaranlage 10 m² (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 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 ausheizt.
- 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)
(zusätzlich gepflasterte Stellplatz für 2 PKW)

Wohn- und Nutzflächenaufteilung

Hauptwohnung EG/KG

Wohnzimmer:	36,92 m ²
Schlafzimmer:	13,66 m ²
Küche:	14,72 m ²
Bad:	12,35 m ²
Kinderzimmer 1:	10,27 m ²
Kinderzimmer 2:	12,16 m ²
Flur 1:	10,70 m ²
Gästezimmer:	16,17 m ²
Flur 2:	10,89 m ²
Büro	22,15 m ²
Bad mit Sauna (vorb.)	13,67 m ²
Terrasse ½	17,50 m ²
Pool 1/2	14,00 m ²
Gesamtwohnfläche	205,16 m²

2. Wohnung OG/DG

Wohnzimmer:	30,55 m ²
Schlafzimmer:	15,85 m ²
Küche:	18,75 m ²
Bad:	20,34 m ²
Flur:	10,97 m ²
Gästezimmer:	15,00 m ²
Bügelzimmer:	4,00 m ²
Balkon ½:	4,50 m ²
Gesamtwohnfläche:	120,96 m²

Nutzfläche Keller

Hauswirtschaftsraum:	9,28 m ²
Heizraum:	10,66 m ²
Flur:	6,89 m ²
Tiefgarage (2 PKW)	33,06 m ²
Gesamtnutzfläche	59,50 m²

Gesamtwohn-/ nutzfläche = 375,62 m²

Verkaufspreis 745.000 € (1.981,40 € pro m²)

1. Vergleichswertverfahren (Marktpreise der Region)

Wohnfläche gesamt: 326 m^2 ($205 \text{ m}^2 + 120,96 \text{ m}^2$)

Nutzfläche Keller/Garage: $59,5 \text{ m}^2$

Grundstück: 677 m^2

Baujahr: 2000/2001

Lage: Naundorf bei Leipzig (ca. 20 min)

Typische Marktpreise (2025) im Leipziger Umland:

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

Realistisch für Naundorf: $\approx 2.200 - 2.400 \text{ €/m}^2$

Berechnung:

$326 \text{ m}^2 \times 2.300 \text{ €} = \underline{749.800 \text{ €}}$

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 = $12.000 \times 26 = \underline{312.000 \text{ €}}$

(das ist nur der Wert der vermietbaren Einheit).

Der Eigenwohnanteil (205 m^2) wird separat bewertet.

Ergebnis gesamt: ca. 720.000 – 770.000 €

3. Sachwertverfahren (Baukosten)

Neubaukosten vergleichbar: ca. 2.500 €/m^2

$326 \text{ m}^2 \times 2.500 \text{ €} = \underline{815.000 \text{ €}}$

Abschreibung (Haus 25 Jahre): $\approx -15 \% = 693.000 \text{ €}$

Grundstück: $677 \text{ m}^2 \times 54 \text{ €/m}^2$ Bodenrichtwert = 36.500 €

Sachwert: $693.000 + 36.500 = \underline{729.500 \text{ €}}$

Ergebnis der Wertermittlung

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

➔ Realistischer Marktwert

$\approx 730.000 - 770.000 \text{ €}$

Meine professionelle Einschätzung

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

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

Bodenrichtwert

84 €/m²

x

Grundstück

677 m²

=

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 Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden Treppen:

Stand Sanierung 2006

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:

Stand Baujahr 2002

SACHWERT- ERMITTLUNG EFH

Bauwert:

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

Sachwert:

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

*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.



VERGLEICHSWERT- ERMITTLUNG EFH

Vergleichswert:

originärer Vergleichswert	870.000 €
Berücksichtigung Preisentwicklung	+ 14.000 €
Vergleichswert mit Preisentwicklung	884.000 €
<hr/>	
Korrektur Grundstücksfläche	+11.000 €
Faktor Mikrolage (+0%)	0 €
Korrektur ML Wertermittlung	- 47.500 €
<hr/>	
Marktwert	847.500 €
	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 €

