

# Exposé

## Werkstatt in Naunhof

### Mehrfamilienhaus mit vielseitigen Wohn- und Gewerbeflächen



Objekt-Nr. **OM-316808**

#### Werkstatt

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Stabler

Bahnhofstraße 12  
04683 Naunhof  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1942	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.689,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.889,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom	Lager-/Prod.fläches	625,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück. Das Mehrfamilienhaus, bestehend aus drei vermieteten Wohneinheiten. Ergänzt wird die Wohnfläche durch gewerbliche Lagerhallen von insgesamt 400 m<sup>2</sup> samt Büro.

Zusätzlich gibt es Garagen (125 m<sup>2</sup>), neun vermietete Container und eine Betriebsstätte von 100 m<sup>2</sup>.

Diese vielseitige Immobilie besteht aus einem Haus mit drei vermieteten Wohneinheiten und mehreren gewerblich genutzten Hallen und Garagen auf dem Grundstück. Eine besondere Ausstattung ist die moderne 30 kW Photovoltaikanlage, die zusätzliche Einnahmen und Energieunabhängigkeit bietet. Zudem wurde 2023 eine neue, effiziente Wärmepumpe für das Wohnhaus installiert, was die Energiekosten langfristig senkt und die Immobilie zukunftssicher macht.

Alle Dächer der Lagerhallen, sind mit Sandwichplatten (100er) im Jahr 2017 neu belegt worden und sind damit langfristig nicht zu sanieren.

Die Dächer der verbleibenden Flächen, haben stabiles Trapezblecherhalten.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie den nachhaltigen Energiequellen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Investitionsobjekt.

Investitionen:

- Dachsanierungen der Lagerhallen in 2017
- Hoffläche inkl. Abwasseranschlüsse 2018
- Aussenfassaden Lagerhallen 2018/2019
- Ausbau Bürofläche 2019
- Installation PV-Anlage + 24 KW/ Batteriespeicher 2022
- Elektroinstallation und Beantragung neuer Hausanschluss 2022
- elektrisch Unterverteilung für jede Nutzereinheit 2022
- in 2023 Installation Luftwärmepumpe zur Wärmeversorgung Wohnhaus inkl. Pufferspeicher
- in 2023 Installation Luftwärmepumpe zur Warmwasserversorgung inkl. Pufferspeicher
- in 2023 Trennung/Abklemmen vom öffentlichen Gasversorger

## Ausstattung

### **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 <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> 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

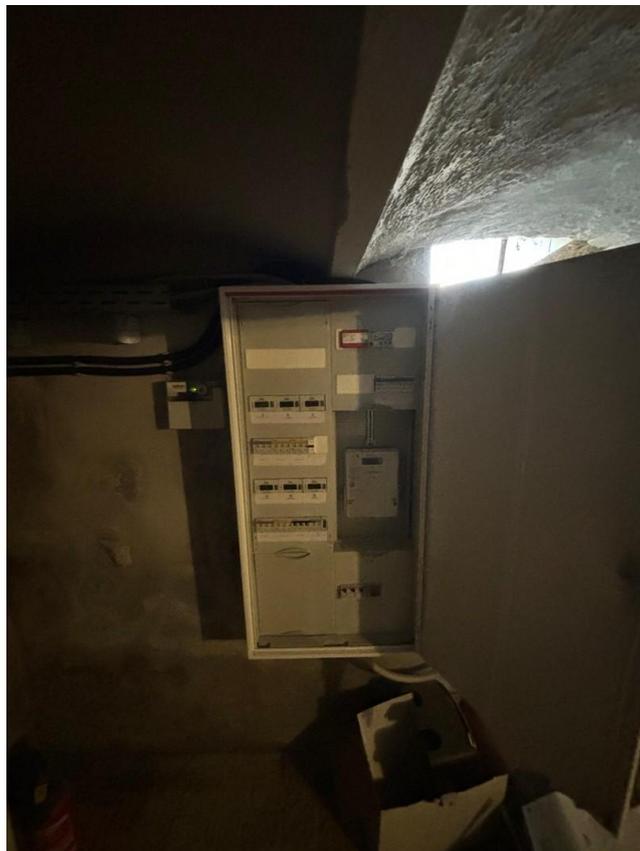


Heizungsanlage von 2023

# Exposé - Galerie



Akku System PV-Anlage



Neuer Zählerschrank 2023