

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leipzig

### Leerstehendes Einfamilienhaus in Leipzig Holzhausen - sofort verfügbar



Objekt-Nr. OM-319327

### Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Stabler  
Telefon: 0178 8138494

Hans-Scholl-Str. 30  
04288 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.040,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es wird ein Einfamilienhaus auf einem ca. 2040 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Herzen von Holzhausen angeboten.

Das Haus aus 1965 bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>.

Es ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit umfangreiche Möglichkeiten zum persönlichen Umbau für eine moderne Gestaltung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und ein Küchenbereich mit Zugang zu Bad und Schlafzimmer.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss.

Hier befinden sich weitere Zimmer, ein Arbeitszimmer

oder ein Hobbyraum und ein weiteres Schlafzimmer. Aus dem Wohnzimmer heraus gelangt man über die Terasse in den großzügigen Garten.

Das Objekt besitzt eine große Garage. Über den Flur und den Garten besteht derzeit ein direkter Zugang zum Keller bzw. zur Heizung.

## Ausstattung

Das Haus ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit umfangreiche Möglichkeiten zum persönlichen Umbau für eine moderne Gestaltung.

Die Heizung muss erneuert werden und weitere Maßnahmen sind notwendig, um die Anforderungen des GEG 2024 zu erfüllen!

Geschätztes Sanierungsvolumen ca. 295.000 € (ohne Gewähr) dabei kalkuliert

- Dachausbau zu Wohnraum ca. 70.000 EUR
- Fenstertausch und Türen ca. 20.000 EUR
- Außenfassade ca. 25.000 EUR
- Heizungssanierung in allen Etagen ca. 35.000 EUR
- Baderneuerung und Erweiterung ca. 40.000 EUR
- Elektrik ca. 20.000 EUR
- Fußbodenbeläge ca. 20.000 EUR
- Grundrissveränderungen ca. 20.000 EUR
- Abrissarbeiten und Entsorgung ca. 15.000 EUR

In ABT II ist ein Leitungsrecht im Grundbuch vereinbart:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( Leitungsrecht für

Wasser oder Abwasser nebst Bebauungs- und Einwirkungsverbot)

für Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Ein Energieausweis wurde aufgrund des aktuellen Zustandes nicht beantragt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Kamin

## 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 und Rebecca Schwarz

Immobilienmakler / -in

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

Leipziger Straße 1

04683 Naunhof

Mit einen Klick zur Erstinformation: <https://www.immobilien-gutachten.online/kontakt/>

## Lage

Das Objekt befindet sich in dem idyllischen Stadtteil Holzhausen im Südosten von Leipzig. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine grüne Umgebung und eine gute Infrastruktur aus. Die Straße ist von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt und bietet somit ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Paare. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Nähe vorhanden, wodurch die Wohngegend besonders für Familien attraktiv ist.

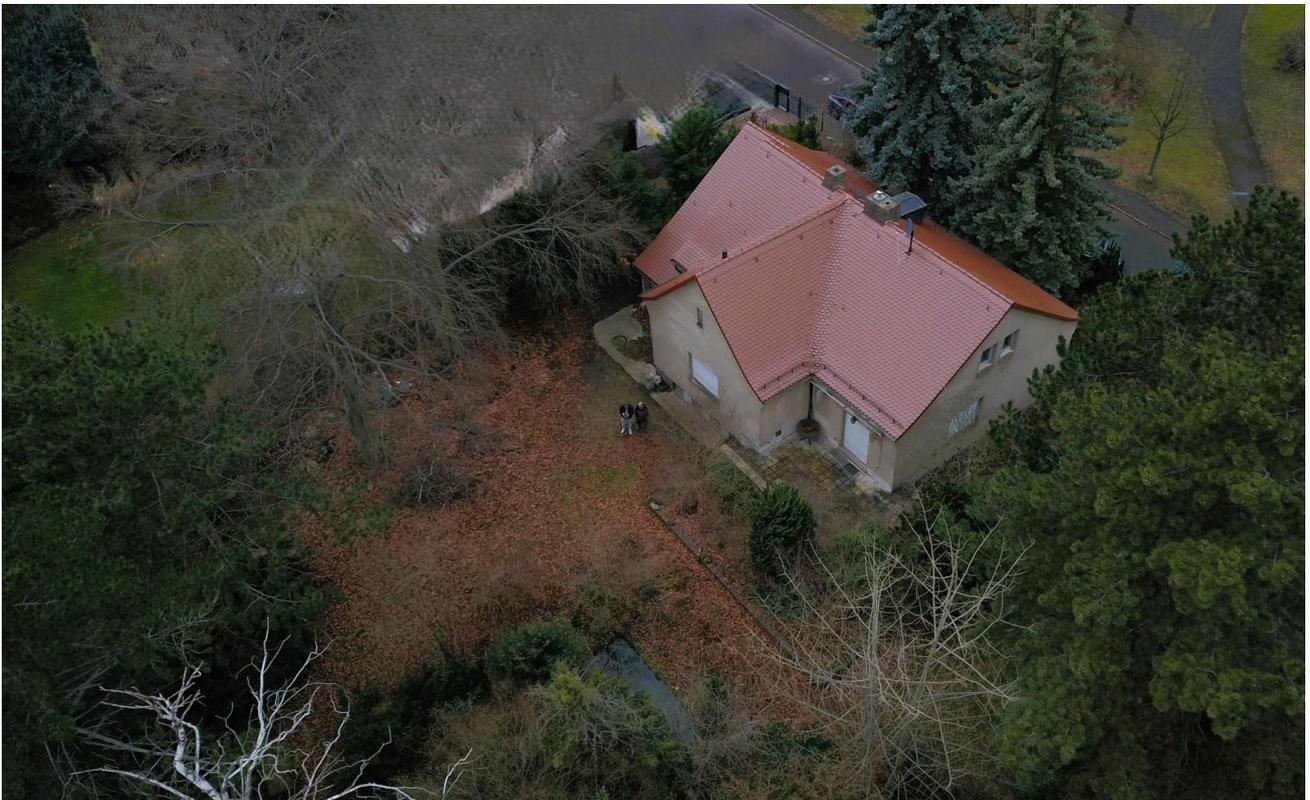
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Luftaufnahme

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Luftaufnahme Zustand Dach

# Exposé - Galerie



Laufaufnahme Grundstück



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garageneingang

# Exposé - Galerie



Garage (Doppelstellplatz)



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsfur

# Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



WC (halbe Treppe)

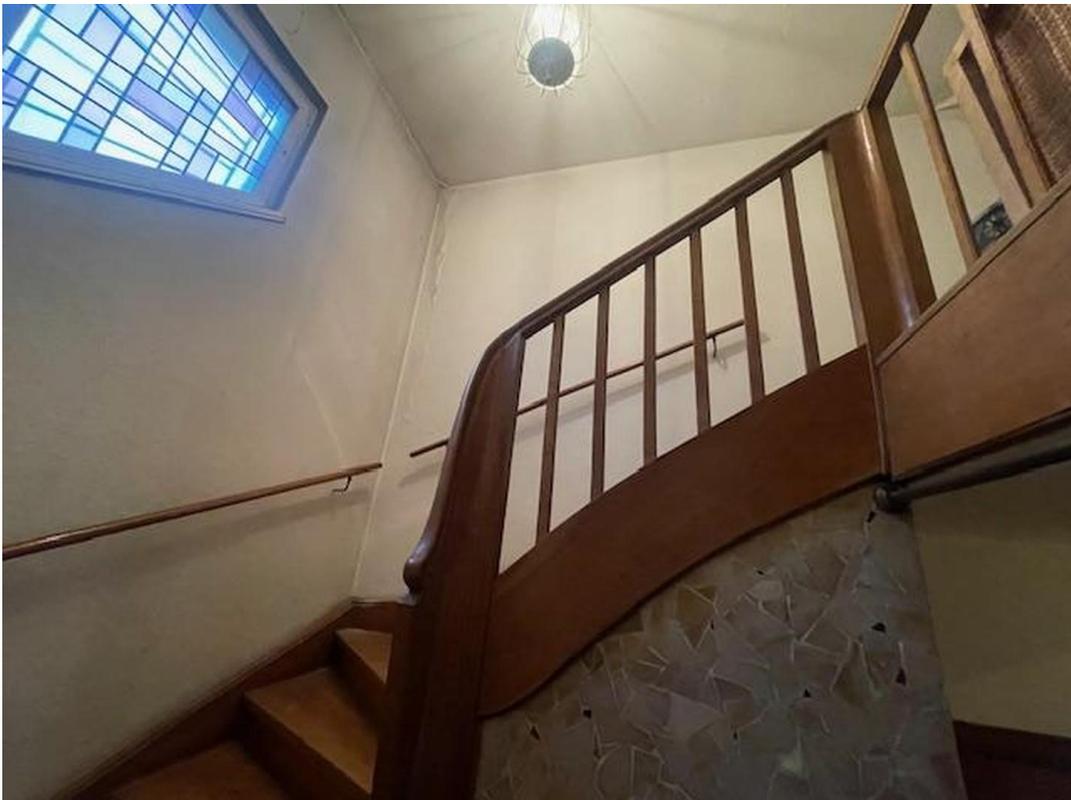


Treppenflur zum OG und Keller

# Exposé - Galerie



Treppenflur zum OG und Keller



Gewendelte Treppe in OG

# Exposé - Galerie



OG Flur



Wohnzimmer OG mit Waschbecken

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG mit Waschbecken

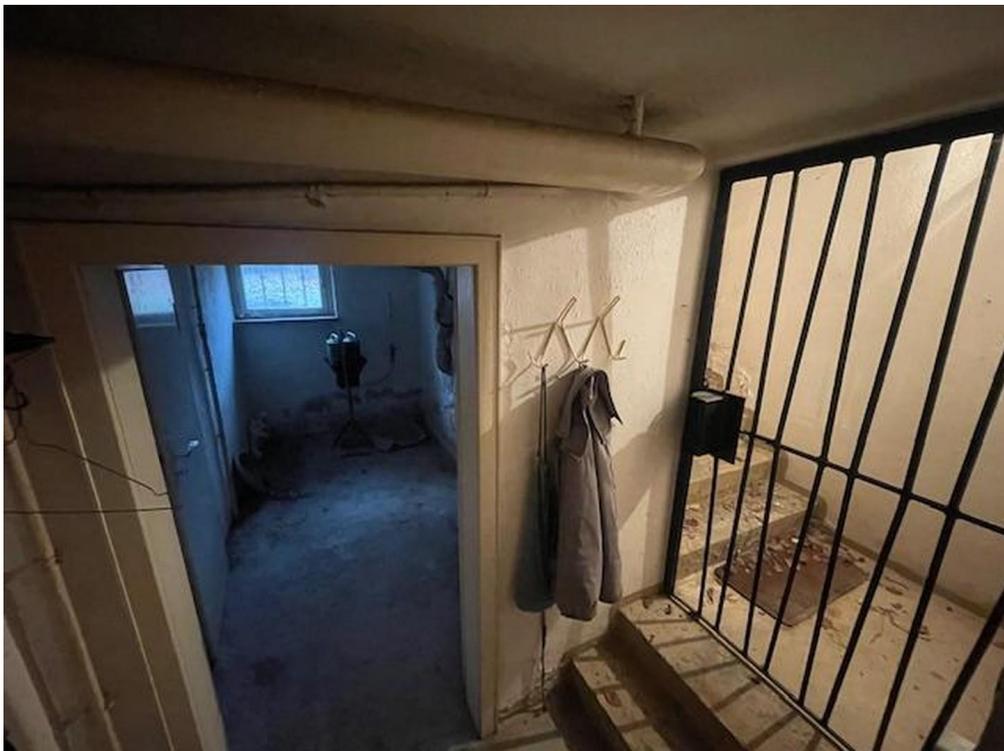


OG Dachbereich

# Exposé - Galerie



Kellertreppe



Kellerbereich mit Ausgang

# Exposé - Galerie



Kellerbereich



Heizungskeller

# Exposé - Galerie

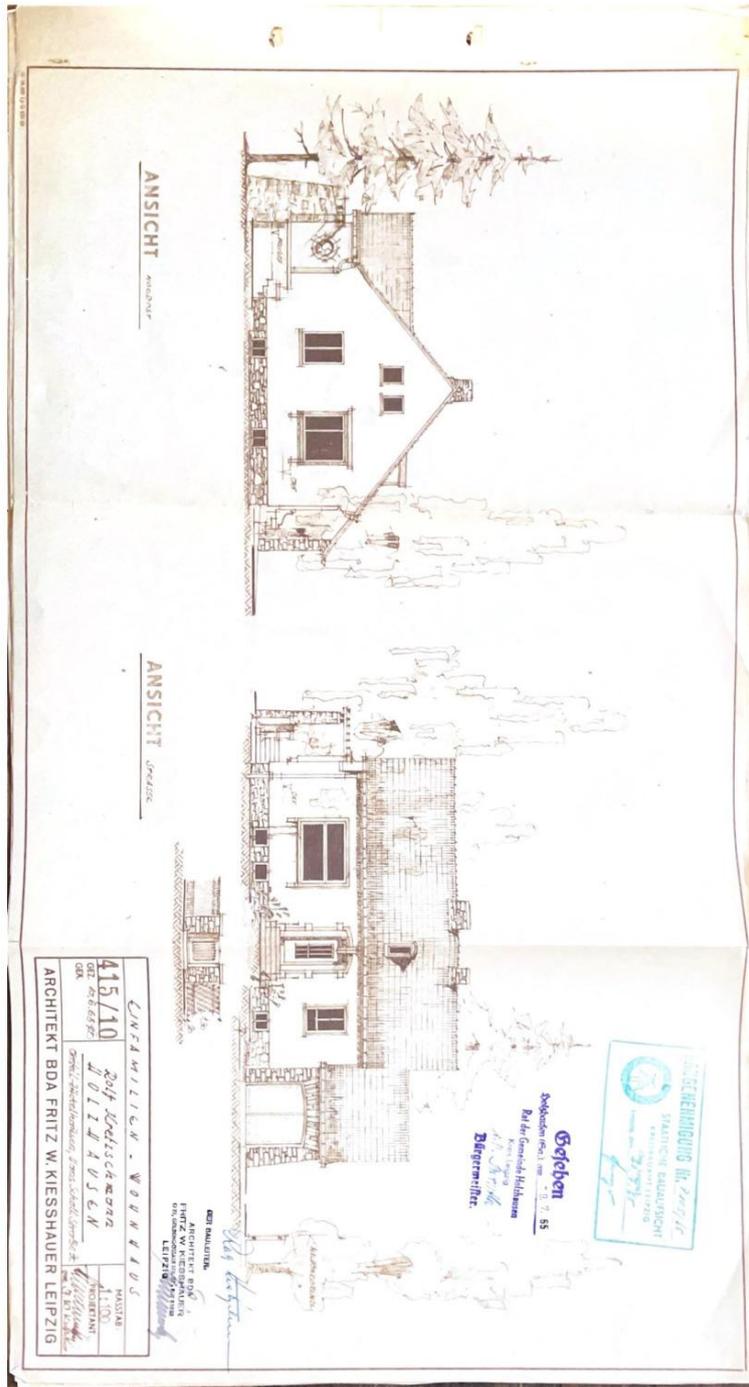


Heizungskeller



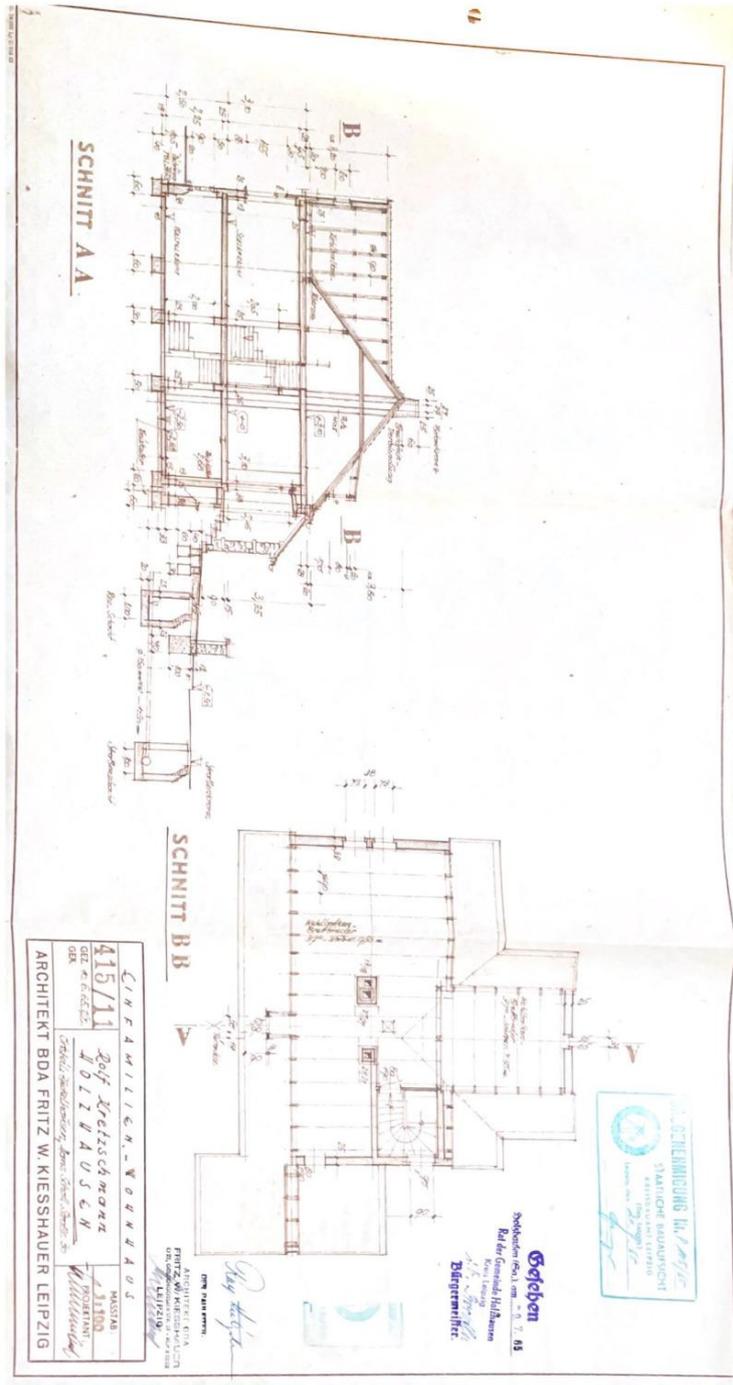
Lagerkeller

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

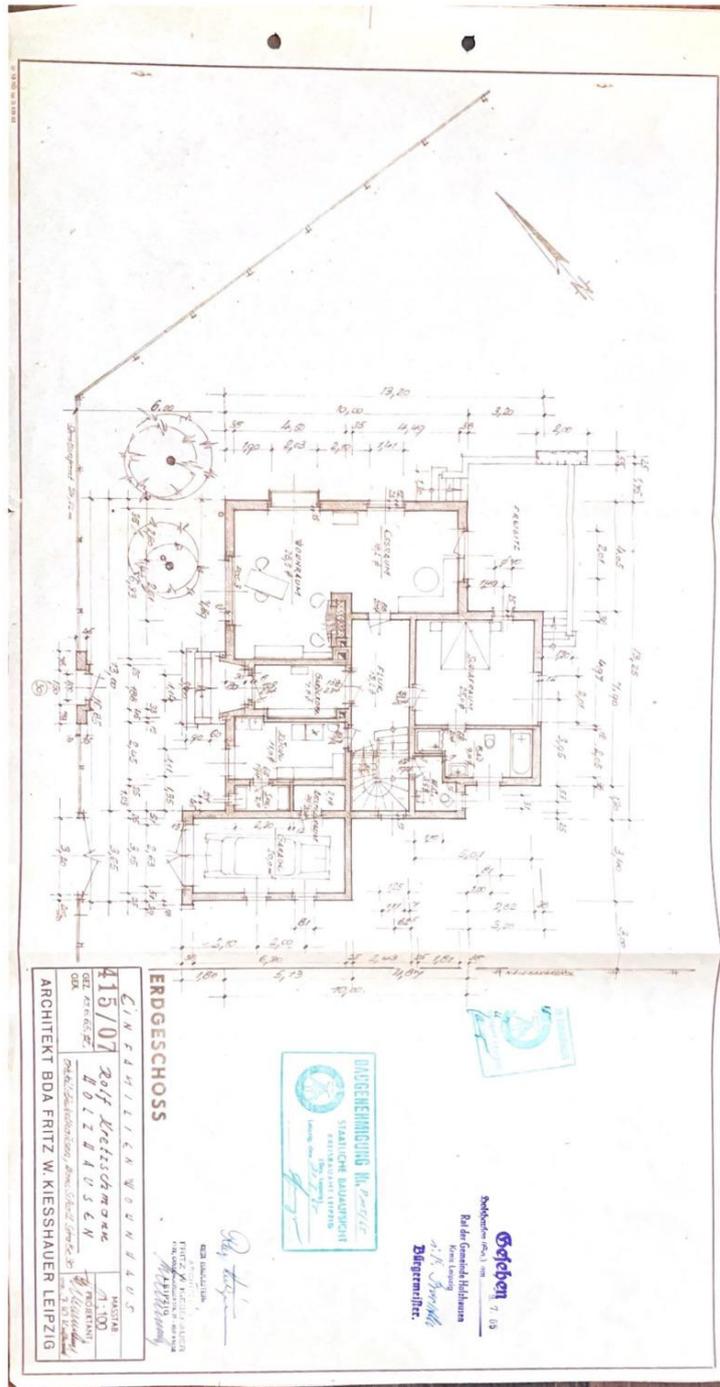


**Gebrüder**  
Spezialbau, am 20. 11. 08  
Rad der Gemeinde Halle  
1.5. 1908  
Bürgermeister

CIN FAMILIEN-WOHNHAUS  
415/11  
DR. KREISSCHMANN  
40 LITVAUSCHEN  
ARCHITEKT BDA FRITZ W. KIESSHAUER LEIPZIG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Baulastenauskunft
2. Denkmalbescheinigung
3. Flurkarte

# Baulastenauskunft

04288 Leipzig, Hans-Scholl-Str. 30



## Baulasten

Baulasten vorhanden	Nein	Auskunft per	Telefon
---------------------	------	--------------	---------

## Grundstücksbezeichnung

Gemarkung	Zuckelhausen		
Flur		Flurstück	330/I

## Inhalt der Eintragung

Keine
-------

## Bemerkung

--

## Gesprächsprotokoll on-geo GmbH

Auskunft vom Amt	Stadt Leipzig Bauordnung		
Auskunft am	27.12.2023	um[Uhrzeit]	14:36:00
Auskunft von	Frau Klose	Kontaktdaten Amt	0341/123-5247 , 0341/123-5162 , 0341/123-5154
Mitarbeiter on-geo	Janine Knofe		

## Denkmalschutzauskunft

04288 Leipzig, Hans-Scholl-Str. 30



geoport

### Das Objekt befindet sich

### Bemerkung \*

-

### Gesprächsprotokoll on-geo GmbH

Auskunft vom Amt	
Auskunft am	27.12.2023
Mitarbeiter on-geo GmbH	Annika Wilschewski



**Stadt Leipzig**

Der Oberbürgermeister

Postanschrift Stadt Leipzig 04092 Leipzig

on-geo GmbH  
Parsevalstraße 2  
99092 Erfurt

**Amt für Bauordnung und Denkmalpflege**

Abteilung: Denkmalpflege  
Sachgebiet: Denkmalpflege  
Sitz: Prager Straße 118 - 122  
Zi.: C 1.007  
Bearbeiter/in: Herr Wetzel  
Telefon: 0341 123 5113  
Fax: 0341 123 5103  
E-Mail: henning.wetzel@leipzig.de

Ihr Zeichen  
02423898

Unser Aktenzeichen  
**63-2024-000020-EA-63.50-HWE**

Ort, Datum  
Leipzig, **04.01.2024**

**Auskunft zum Denkmalstatus  
Flurstück 3301 Gemarkung Zuckelhausen  
Hans-Scholl-Straße 30, 04288 Leipzig**

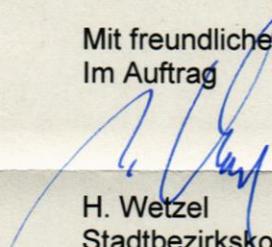
**EINGANG**

**09. JAN. 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Wilschewski,

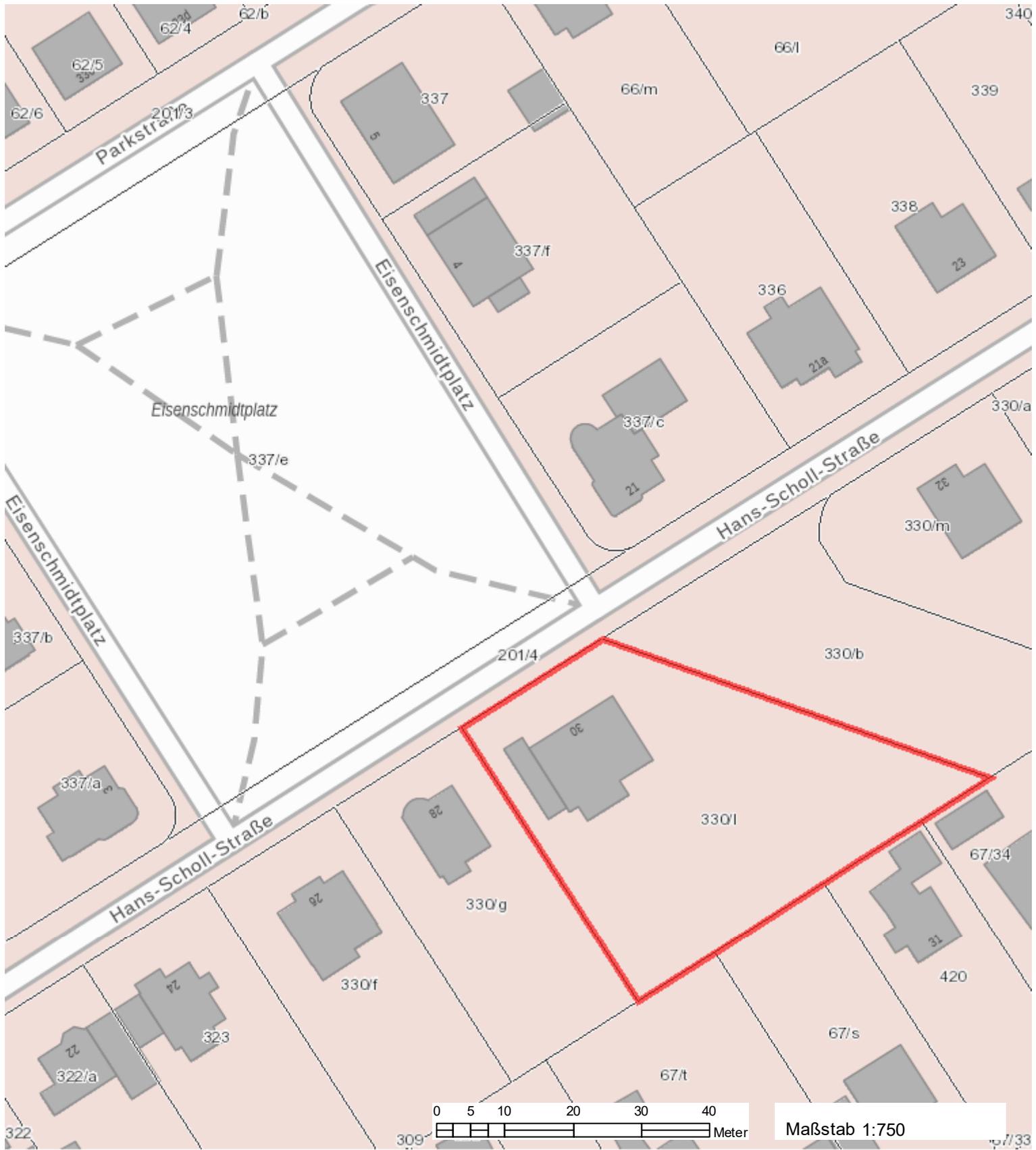
auf Ihre Anfrage per Email vom 27.12.2023 hin teile ich Ihnen mit, dass das auf dem o.g. Flurstück stehende Gebäude **kein** Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03. März 1993 - in der jeweils gültigen Fassung – ist. Auch sind nach dem derzeitigen Stand des Wissens bodendenkmalpflegerische Belange im Falle von Erdarbeiten auf dem Grundstück nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
H. Wetzel  
Stadtbezirkskonservator

Hans-Scholl-Str. 30  
in 04288 Leipzig

27.12.2023



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.  
Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Hans-Scholl-Str. 30  
in 04288 Leipzig

27.12.2023

Suchtreffer



Flurstueck

