

ZU VERKAUFEN

Einfamilienhaus in Nossen

Ruhige Bachlage am Leubener Schloss-
berg mit großem Gartengrundstück

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial in naturnaher Lage – ideal für kleine Familien mit Kind oder Individualisten.



Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1965 wurde in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich auf einem 710 m² großen, rechteckigen Grundstück in ruhiger Lage am Leubener Burgfelsen. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Satteldach mit Tonziegeldeckung. Die Ausrichtung des Grundstücks verläuft von Nord nach Süd.

Zum Anwesen gehört außerdem ein gegenüberliegendes Garten- und Wiesengrundstück mit rund 160 m² Fläche. Von hier aus besteht direkter Zugang zum Ketzerbach – ein schöner Ort für naturnahe Stunden oder kleine Gartenprojekte. An der linken Grundstücksgrenze steht eine freistehende Garage mit Heuboden sowie ein eigener Hausbrunnen. Das gesamte Anwesen ist derzeit leerstehend und vollständig geräumt.

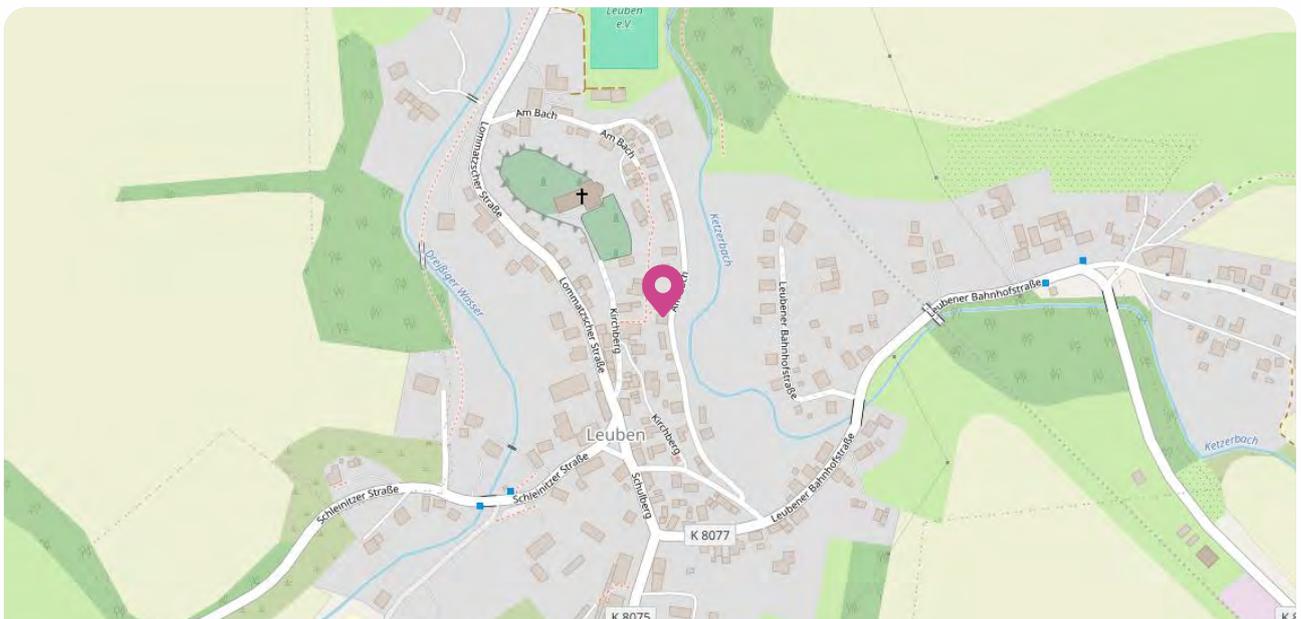
Für eine zeitgemäße Nutzung sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Elektrik muss zum Teil überarbeitet werden – im Ober- und Dachgeschoss wurden allerdings schon neue Zählerschränke installiert. Weitere notwendige Arbeiten umfassen u.a. den teilweisen Einbau von Isolierglasfenstern, eine Erneuerung des Daches, die Sanierung des Badezimmers, neue Innentüren sowie Maler- und Fußbodenarbeiten.

Die Heizungsanlage wurde bereits im Jahr 2017 modernisiert. Sie besteht aus einem neuen Kessel mit Anschluss für Holzpellets oder Festholz und wurde inklusive Heizkörpern verbaut.

Der vorhandene Nebengelass eignet sich als Werkstatt oder Lagerfläche. Alternativ könnte dieser – bei Abriss – zusätzlichen Raum für eine neue Gestaltung des Grundstücks freimachen. Das Objekt spricht besonders Menschen an, die Freude an individuellen Lösungen und Gestaltungsmöglichkeiten haben. Ideal geeignet für handwerklich versierte Interessenten oder kleine Familien, die ein Haus mit Charakter zu neuem Leben erwecken möchten.

Der idyllische Ortsteil Leuben gehört zur Stadt Nossen und liegt eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und Wäldern – ideal für alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Auch die sächsische Weinstraße ist nicht weit entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Ausflüge in die Region mit ihren traditionsreichen Weingütern und Ausblicken ins Elbtal.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	11,8 km	<div style="width: 20%;"></div>
	ÖPNV:	0,2 km	<div style="width: 5%;"></div>
	Bahnhof:	17,5 km	<div style="width: 40%;"></div>
	Apotheke:	15,0 km	<div style="width: 30%;"></div>
	Einkaufen:	17,5 km	<div style="width: 40%;"></div>
	Gastronomie:	0,6 km	<div style="width: 10%;"></div>

Die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Dresden (ca. 30 km), Meißen oder Chemnitz. Auch die nahegelegene Bundesstraße B101 schafft eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Die alltägliche Versorgung ist in den nur wenige Kilometer entfernten Stadtzentren von Nossen und Lommatzsch gesichert – hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten.

 **Standort:**
Am Bach 4
01683 Nossen

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★☆☆☆
Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1965
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	07/2025
Sanierung:	2017
Etagenanzahl gesamt:	3
Wohnungen gesamt:	1

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Holzheizung
wesentl. Energieträger:	Pellets
Endenergieverbrauch:	231 kWh (m ² a)
Energieeffizienzklasse:	A* A B C D E F G H

Nutzfläche:	192 m ²
Wohnfläche:	133 m ²
Grundstücksfläche:	890 m ²
sonstige Flächen:	0 m ²
Zimmer:	5
Badezimmer / WC:	1
Keller:	nein
Garage / Stellplatz:	Garage & Stellplatz
Balkon / Terrasse:	nein

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

☎ 0351 - 320 93 800
✉ a.jaehrig@greenvieh.de



Kaufpreis:

65.000,00 €

Preis pro m ² :	488,46 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	-
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	-

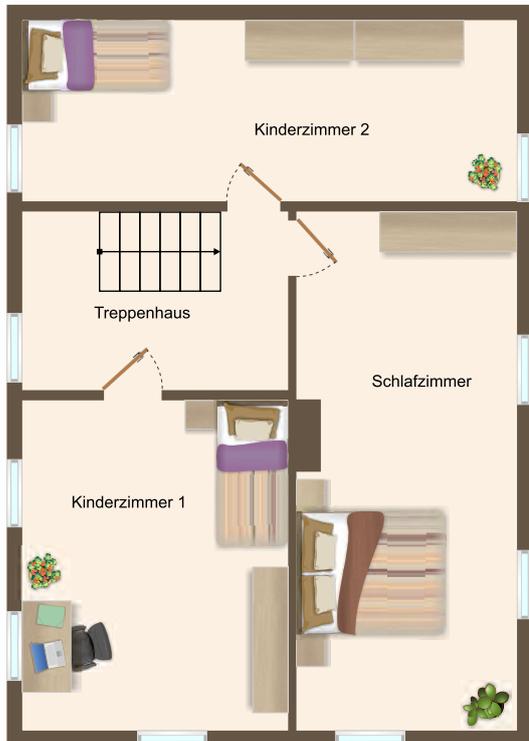
Provision für Käufer:
2.707,25 €

Die Provision für den Käufer entspricht 4,165 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäuferin gleicher Höhe abgeschlossen.

Grundriss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Fotos Hausansicht



Anblick Süd



Straßenseite



Blick vom Garten



Brunnenschacht

Fotos Hausansicht



Blick zur Wiese und Bach



Blick zum Eingang



Teichblick



Grundstück

Fotos Hausansicht



Zufahrt Straßenansicht



Garage mit Heuboden



Garage

Fotos Innenansicht



Bad EG



Holzfenster



Pelletkessel aus 2017



Schlafen

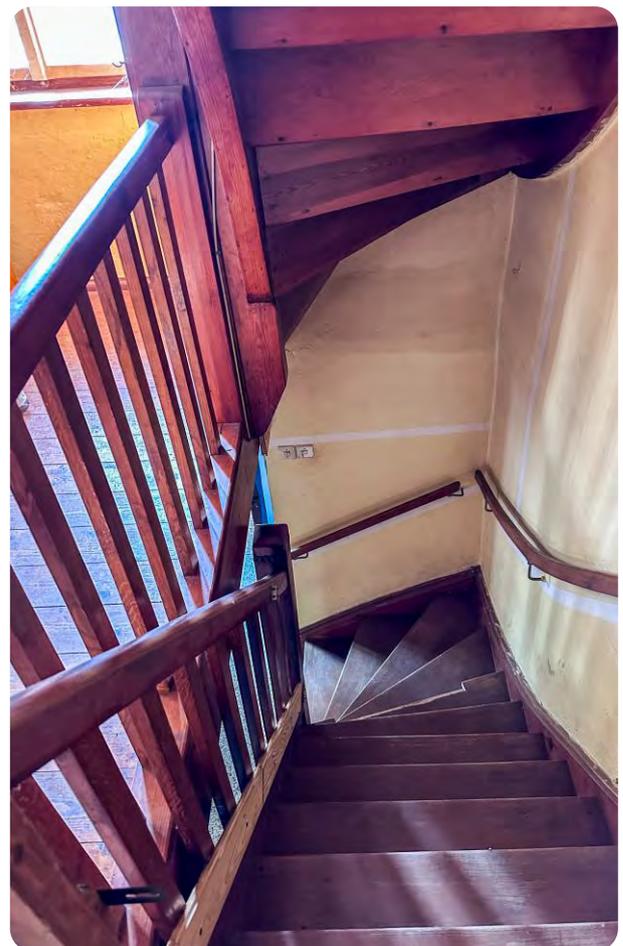
Fotos Innenansicht



Kinderzimmer 1. OG



Wohnen



Treppenhaus



Kinderzimmer 2. OG



Impressum

Herausgeber:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Kontakt:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

www.greenvieh.de

Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 10116 | Exposé v1.0.0

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss – eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung