

## Exposé

Am Dornbusch 8a  
04509 Schönwölkau



### Ansprechpartner

Staatsbetrieb Sächsisches  
Immobilien- und  
Baumanagement,  
Geschäftsbereich Zentrales  
Flächenmanagement Sachsen  
Außenstelle Leipzig  
Schongauerstraße 7  
04328 Leipzig  
Telefon +49 341 255-5301  
Telefax +49 351 45109-96400

Ansprechpartner:  
Kathleen Köhler  
Telefon +49 341 255-5338  
E-Mail: [Kathleen.Koehler@zfm.smf.sachsen.de](mailto:Kathleen.Koehler@zfm.smf.sachsen.de)

[www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de)

### Objektbeschreibung

█ Lage / Umfeld:

Das Objekt befindet sich im  
Schönwölkauer Ortsteil Lindenhayn. Über

die Bundesstraße 2 ist die Großstadt Leipzig in ca. 30 min erreichbar. Auch die Kreisstädte Delitzsch und Eilenburg sowie die Kurstadt Bad Dübener Heide sind nur 12 bis 15 Autominuten entfernt. Die Anschlussstelle Leipzig-Mitte der Bundesautobahn A 14 ist in ca. 10 km zu erreichen. In den Ortsteilen Badrina, Brinnis, Hohenroda und Wölkau befinden sich jeweils eine Kindertagesstätte sowie in Wölkau zusätzlich eine Grundschule. Diverse weiterführende Schulen befinden sich dann in Bad Dübener Heide, Eilenburg und Delitzsch. Schönwölkau gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau. Die Gemeinde liegt im Bereich des Mitteldeutschen Verkehrsbundes und ist durch einen Haltepunkt in Hohenroda der Bahnstrecke Halle-Eilenburg angeschlossen. Hier halten Züge der Mitteldeutsche Regiobahn und der DB Regio Südost. In Schönwölkau finden Sie Einrichtungen der medizinischen Versorgung (Arzt-Zahnarztpraxen, Physiotherapien, Apotheke) sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

**Objektbeschreibung:**

Das gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer beruhigten Seitenstraße und ist somit ideal für Familien oder alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Das im Jahr 1996 erbaute Haus bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit moderner ebenerdiger Dusche. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie zusätzlich ein Bad mit Wanne und nochmal eine Küche. Über das Wohnzimmer im Erdgeschoss mit offener Küche gelangen Sie auf die großzügige überdachte Terrasse und anschließend in den schönen Garten. So haben Sie Ihre private Wohlfühloase direkt am Haus. Der Vorbesitzer hatte den hinteren Teil des Grundstückes mit einer Größe von knapp 100 m<sup>2</sup> von der Gemeinde gepachtet und somit den Garten vergrößert. Der Pachtvertrag besteht weiter und kann möglicherweise übernommen oder das Teilstück sogar käuflich erworben werden. Hierzu ist eine weitere Klärung mit dem Verpächter notwendig. Eine massive Garage neben dem Haus bietet einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug.

**Flurstücksnummer:**

66/47

**Gemarkung(en):**

Lindenhayn Flur 2

**Grundstücksgröße (in m<sup>2</sup>):**

309

**vorhandene Bebauung:**

Einfamilienhaus (DHH)

**zulässige Bebauung:**

§ 34 BauGB

**Wasser:**

ja

Abwasser:	ja
Elektrizität:	ja
Gas:	ja
Telefon:	ja
Baujahr der/des Gebäude(s):	1996
Wohnfläche (in m²):	110
Zimmeranzahl:	5
Heizung:	Gas
Info Energieausweis:	Energiebedarfsausweis, 146,6 kWh/(m²*a) Energieeffizienzklasse E
Kaufpreis (EUR):	Der Verkauf erfolgt freibleibend zum höchsten Gebot. Mindestgebot 185000 EUR
Gebotsende:	17.09.2025

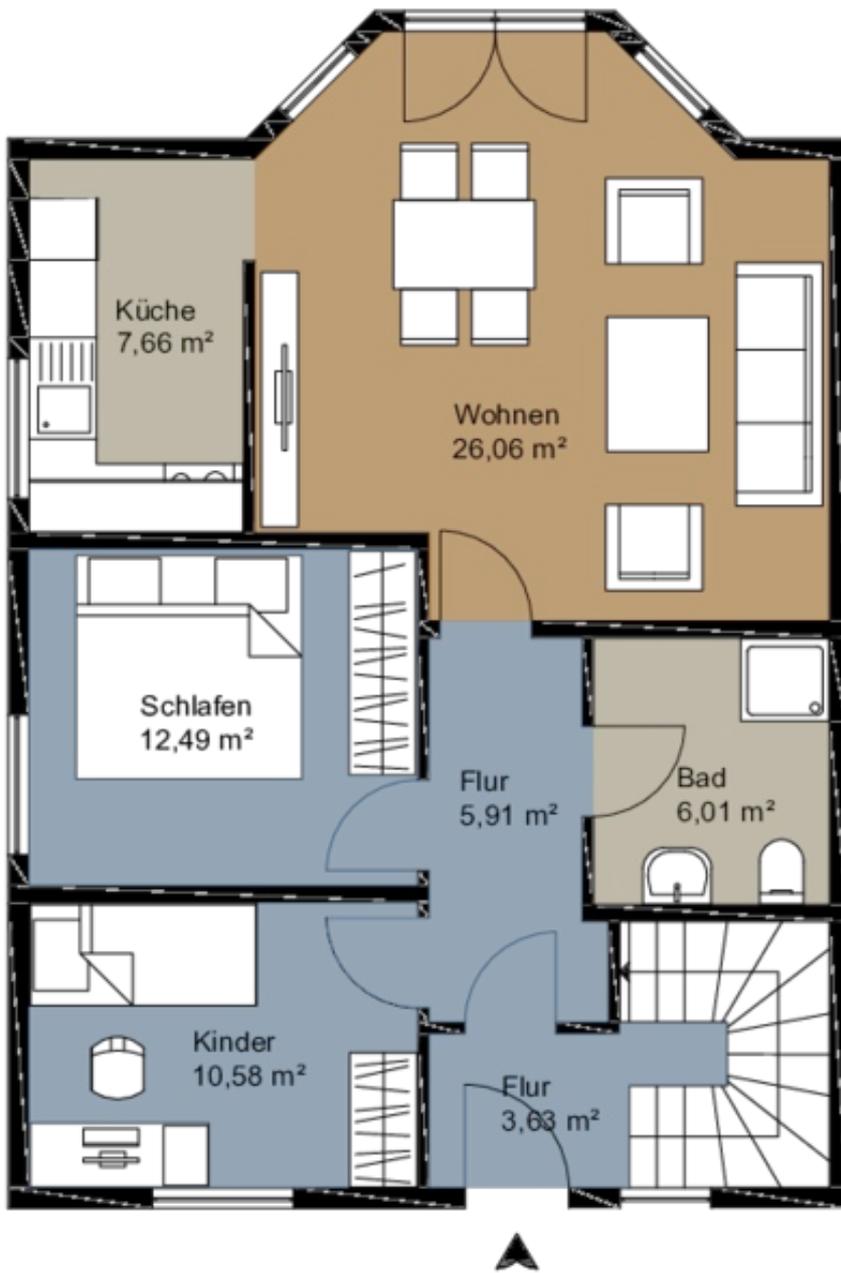
#### Rechtsverhältnisse

Eigentümer:	Freistaat Sachsen
Nutzungsverhältnisse:	Leerstand
Lasten / Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit (Gasleitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 66/46, Gemarkung Lindenhayn Flur 2
Grundpfandrechte:	werden vom Kaufpreis abgelöst

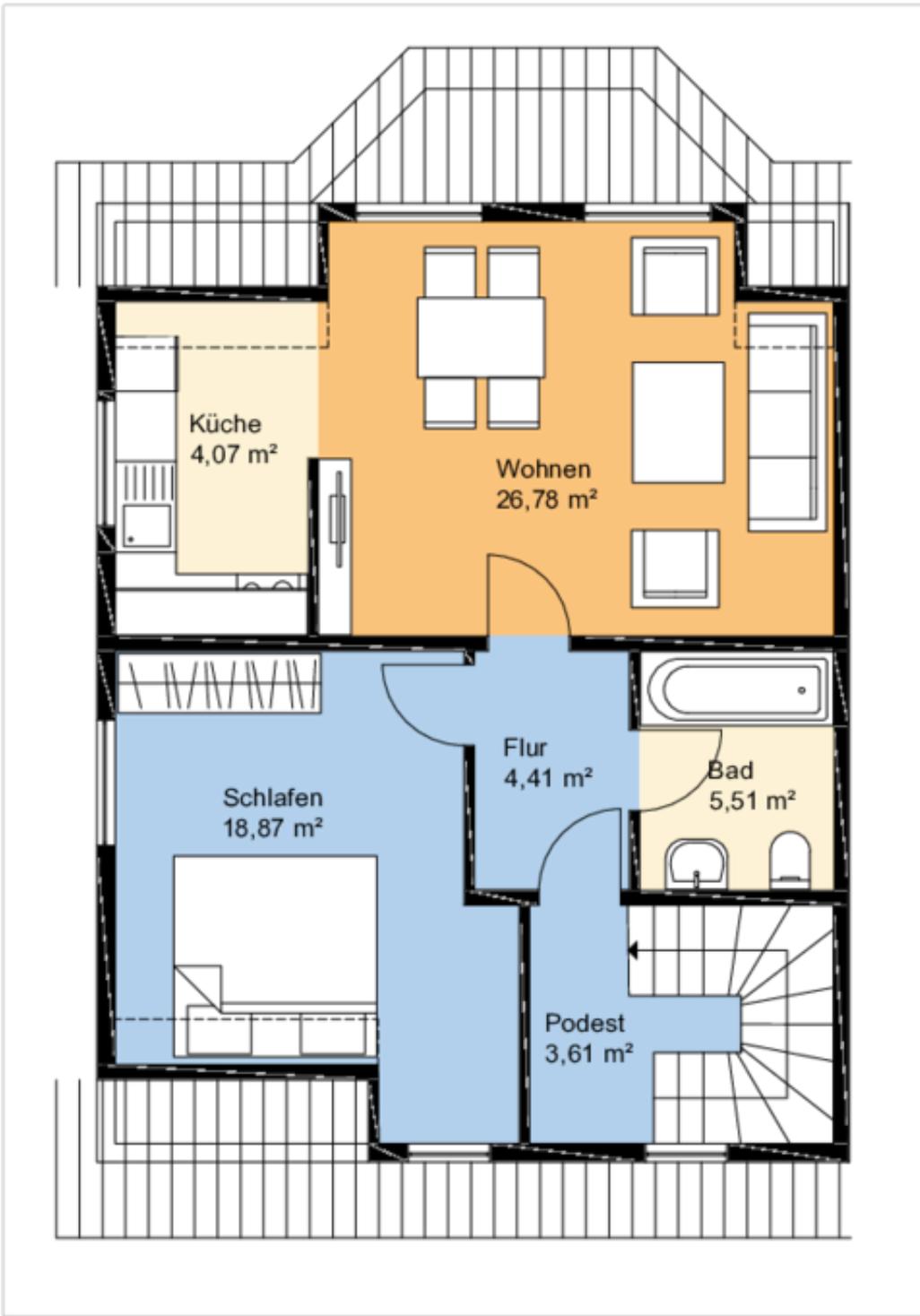
Ein Formblatt für Ihr Kaufpreisgebot finden Sie unter:

**[www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de)**

Grundriss



Grundriss













# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 10.10.2023

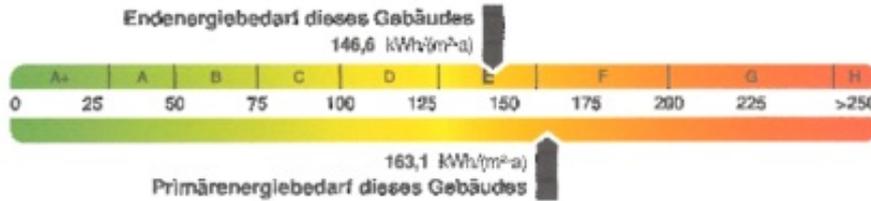
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: EN-2025-005728950

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Im Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Ereignisse Qualität der Gebäudedichte<sup>2</sup>,

Im Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Wärmedurchlasskoeffizienten  eingehalten

### Für Berechnungsverfahren verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modulgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Ermittlung in Immobilienanzeigen)

146,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 80%-EE-Regel durch erneuerbare Energienanlagen gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Heizungsanlage: Wärmepumpe (§ 71a)

Solarthermie (§ 71c)

Solarthermie Anlage (§ 71c)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-brennstoff (§ 71d)

Wärmepumpen-Heizungsanlage (§ 71e)

Solarthermie-Heizungsanlage (§ 71f)

Drucklose, rein elektrische Wärmepumpen (§ 71 Absatz 1g)

Erfüllung der 80%-EE-Regel durch Erneuerbare Energieanlagen in Einzelfall nach § 71 Absatz 1 Absatz 4 GEG

Art der erneuerbaren Energie: Anteil Wärmebereitstellung<sup>4</sup>: Anteil EE<sup>5</sup> der Gesamtanlage: Anteil EE<sup>5</sup> der Anlage:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nutzung bei Anlagen, für die die 80%-EE-Regel nicht gilt.

Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE<sup>5</sup>:

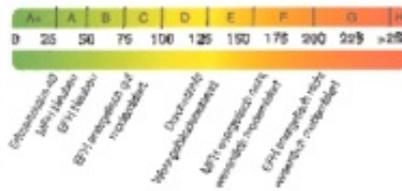
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

weitere Einzelangaben in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu den im Einzelfall zu unterscheidenden Gebäuden fest. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubt die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> Nur bei einem genehmigten Verfahren mit reduzierter Anzahl

<sup>2</sup> Sonstige Vereinfachungen möglich

<sup>3</sup> GEG: Biomasse, Solarthermie, Wärmepumpe. <sup>4</sup> Anteil der Gesamtanlage an der Wärmebereitstellung über Anlage

<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Gesamtanlage

<sup>1</sup> Nur bei einem genehmigten Verfahren mit reduzierter Anzahl

<sup>2</sup> Sonstige Vereinfachungen möglich

<sup>3</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2025 ein Gesetz des Bundeslages (

über Gebäudeenergiegesetz (GEG) erlassen wurde und über

angewendet werden gemäß Berechnungsverfahren

<sup>4</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung über den Wohnflächenbereich



### Informationen zum Verfahren bei Immobilienverkäufen

Sämtliche Angaben in den Exposés und Katalogen des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement (ZFM) sind unverbindlich. Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem bei jeweiligem Redaktionsschluss vorliegendem Sachstand recherchiert. Alle Angaben unterliegen dem Vorbehalt der Überprüfung sowie nachträglichen Änderung. Eine Haftung des Freistaates Sachsen in Bezug auf die Angaben in Exposés und Katalogen ist ausgeschlossen. Sämtliche Angaben sind keine Zusicherungen oder Garantien im Rechtssinn der §§ 434 ff. Bürgerliches Gesetzbuch. Sie dienen ausschließlich der Information und werden nicht Bestandteil der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit.

Das ZFM fordert mit seinen Immobilienofferten die Interessenten unverbindlich zur Abgabe eines bezifferten schriftlichen, zusatz- und bedingungsfreien Kaufpreisgebots auf.

Es handelt sich dabei um kein förmliches Bieterverfahren. Insofern behält sich das ZFM die Entscheidung vor:

- wann eine Immobilie an welchen Bieter zu welchen Konditionen veräußert wird,
- gegebenenfalls auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen
- jederzeit Nachverhandlungen mit den Bietern zu führen,
- Nachgebotsrunden unter den Bietern zu führen und
- bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages die Ausschreibung zurückzunehmen oder die Immobilie an einen anderen Bieter zu veräußern,

Aus diesem Verfahren, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keine Ansprüche der Bieter abgeleitet werden.

Der Verkauf der Immobilien erfolgt provisionsfrei direkt vom Freistaat Sachsen, vertreten durch das ZFM. Für Verkäufe, die aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers geschehen, besteht kein Provisionsanspruch gegenüber dem ZFM. Die Herausgabe und Versendung von Exposé und Katalogen stellt keinen Maklerauftrag dar. Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten trägt – sofern nichts anderes im Kaufvertrag vereinbart wird – der Käufer. Dies betrifft insbesondere Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchkosten, Gebühren und Steuern. Der Freistaat Sachsen hat für die Verkaufsimmobilien keine Gebäudeversicherungen abgeschlossen. Der Verkauf der Immobilien findet daher unversichert statt.

Das ZFM wird über die Bieter und Erwerber sowie deren Angebote ohne deren ausdrückliche Zustimmung grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Mit der Abgabe eines Kaufpreisgebotes bestätigt der Bieter die Kenntnis dieser allgemeinen Informationen.

Ein entsprechendes Formblatt für Ihr Preisgebot finden Sie unter **[www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de)** auf der Unterseite „Wichtige Informationen“ bzw. der Internetofferte zu dem in diesem Exposé beschriebenen Objekt.

**Direktlink zum Objekt:** <https://immobilien.sachsen.de/detail/objekt/huebsches-einfamilienhaus-in-ruhiger-lage.html>