

Exposé

Gartenstr. 2
04828 Bennewitz OT Leulitz



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:
Stefanie Scheeler
Telefon +49 341 255-5344
E-Mail: Stefanie.Scheeler@zfm.smf.sachsen.de

www.immobilien.sachsen.de

Objektbeschreibung

Lage / Umfeld:

Das knapp 750 Jahre alte Dörfchen Leulitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Bennewitz. Das Rittergut sowie die Laurentiuskirche prägen den Ortskern des kleinen Dorfes. Hier können Sie idyllisch wohnen und verfügen trotzdem über eine gute Verkehrsanbindung. Die Gemeinde Bennewitz ist westlich der Mulde, ca. 20 km von der Messestadt Leipzig entfernt, zwischen Wurzen und Grimma gelegen. In Nord-Süd-Richtung führt die B 107 und in Ost-West-Richtung die B 6 durch das Gemeindegebiet. Die A 14 ist über die B 107 in Richtung Trebsen/Grimma erreichbar oder über die B 6 in Richtung Leipzig. In Altenbach und Bennewitz gibt es S-Bahn-Haltestellen bzw. Anbindung zur Regionalbahn. Leulitz ist zudem über eine Buslinie an das ÖPNV-Netz angebunden. Kitas der Gemeinde Bennewitz befinden sich in Bennewitz und Deuben. In Bennewitz gibt es auch eine Grundschule mit Hort sowie Ärzte und diverse Einkaufs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Weiterführende Schulen befinden sich in Wurzen und Trebsen.

Objektbeschreibung:

Das 770 m² große Grundstück ist mit einem 1,5-geschossigen Einfamilienhaus mit diversen Nebengelassen bebaut. Es ist zentral im Dorf gelegen, jedoch mit großen Obstbäumen bewachsen, nicht einsehbar und dadurch idyllisch ruhig.

Das ca. 120 m² große und ca. um 1930 errichtete Wohnhaus ist nahezu voll unterkellert und verfügt über 7 kleine Zimmer. Ein Highlight ist die große Dachterrasse auf dem um 1975 errichteten Anbau. Das Wohnhaus ist komplett beräumt. Lediglich die Nebengelasse befinden sich noch in unberäumtem Zustand (Werkstatt). Das Gebäude wurde in 2003 mit doppelt verglasten Kunststofffenstern mit Außenjalousien ausgestattet. Die Haustür wurde ca. 2016 erneuert. Das Gebäude wurde bisher mit Öl beheizt. Die Stromleitungen sind veraltet und noch als Aufputz-Installation verlegt.

Der Grundriss des gesamten Wohnhauses ist nicht mehr zeitgemäß. Das Bad befindet sich derzeit im Keller und ist sanierungsbedürftig. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen mit neuwertigem Edelstahlschornstein. Bei Bedarf bietet das Dachgeschoss nach baulichen Veränderungen eine kleine Ausbaureserve.

Es sind diverse Gebäuderisse erkennbar, die vom Käufer statisch prüfen zu lassen sind. Weiterhin sind in Keller und Erdgeschoss Feuchtigkeitsschäden sichtbar, die evtl. ebenfalls einer gutachterlichen Prüfung bedürfen. Weiterhin zeugt Schwarzsimmel an diversen Wänden von langfristig mangelhafter Belüftung.

Es besteht diverser Sanierungsrückstau, aber dennoch hat das Häuschen Potential als neues Zuhause für eine kleine Familie.

Flurstücksnummer: 19; 21

Gemarkung(en): Leulitz

Grundstücksgröße (in m²): 770

vorhandene Bebauung: unterkellertes, 1,5-geschossiges Einfamilienhaus mit Nebengelassen

zulässige Bebauung:

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Bauplanungsgebiet. Es ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Das Verkaufsobjekt selbst steht nicht unter Denkmalschutz, jedoch befinden sich in der näheren Umgebung drei Kulturdenkmälern sowie innerhalb des archäologischen Relevanzbereichs "Siedlung Mittelalter", weshalb Umgebungsdenkmalschutz nach §§ 2, 12-14 SächsDSchG besteht.

Wasser: ja

Abwasser: ja

Elektrizität:	ja
Telefon:	ja
Baujahr der/des Gebäude(s):	1925 (Anbau: um 1972)
Nutzfläche der/ des Gebäude(s) (in m²):	135
Wohnfläche (in m²):	120
Zimmeranzahl:	7
Heizung:	Öl
Info Energieausweis:	Endenergiebedarf: 462,0 kWh/(m²*a) Primärenergiebedarf: 511,9 kWh/(m²*a)
Altlasten:	keine
Bemerkungen / Hinweise:	Angaben zu Nutz-/Wohnflächen und Baujahren sind geschätzt. Die Grundrisse sind nur schematische Darstellungen zur Orientierung. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Angegebene Maße sind ca. Maße.
Kaufpreis (EUR):	Der Verkauf erfolgt freibleibend zum höchsten Gebot. Mindestgebot 130000 EUR
Gebotsende:	26.10.2025
Rechtsverhältnisse	
Eigentümer:	Alleineigentum des Freistaates Sachsen
Nutzungsverhältnisse:	Leerstand
Einnahmen p.a.:	keine
Lasten / Beschränkungen:	keine
Grundpfandrechte:	keine

Ein Formblatt für Ihr Kaufpreisgebot finden Sie unter:

www.immobilien.sachsen.de





ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS















ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.06.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SN-2025-005728341

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 144,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

462,0 kWh/(m²·a)



511,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeshülle II_E

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

462,0 kWh/(m²·a)

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** auf der Unterseite „Wichtige Informationen“ bzw. der Internetofferte zu dem in diesem Exposé beschriebenen Objekt.

Direktlink zum Objekt: <https://immobilien.sachsen.de/detail/objekt/idyllisch-gelegenes-einfamilienhaus-sucht-neue-familie.html>