

## ehemaliges Herrenhaus mit riesigem Grundstück, Bad Düben



Bad Düben, OT Wellaune

Zimmer: 26  
Wohnfläche: ca. 626,37 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 14.110,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000,00 €

### Ihr Ansprechpartner:

LG Haus & Grund Leipzig mbH  
Heiko Hettwer  
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig  
Telefon: +49 341 463706-30  
Fax: +49 341 463706-66  
E-Mail: [h.hettwer@hug-leipzig.de](mailto:h.hettwer@hug-leipzig.de)  
Web: <http://www.hug-leipzig.de>

### Objektbeschreibung

Das Anwesen der ehemaligen "Ziegelei" wird von dem "Herrenhaus" des Besitzers dominiert. Die weiteren Gebäude bieten unterschiedliche Nutzungen an. Derzeit gibt es Wohnungen, Unterstellmöglichkeiten und ungenutzte Flächen. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind nicht ausgeschöpft. Es gibt von Renovierung, über Sanierung bis zur Wiederherstellung von Gebäudeteilen oder Neubau auf dem Gelände viele Möglichkeiten der Weiterentwicklung. Die großzügige Hoffläche bietet PKW-Abstellmöglichkeiten. Die Gärten und Wiesenflächen sind zurzeit vermietet. Auf den Wiesen werden derzeit Wasserbüffel gezüchtet. Nur eine Wohnung ist vermietet und im Hochparterre des Herrenhauses ist eine gewerbliche Nutzung vorstellbar.

### Ausstattung

Das massiv errichtete "Herrenhaus" wurde in den vergangenen Jahren (2004) teilweise saniert. Im Dachgeschoss ist keine Sanierung erfolgt bzw. hier besteht Ausbaureserve. Derzeit ist eine Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> vermietet. Eine Wohneinheit mit ca. 67,40 m<sup>2</sup> nutzen die Eigentümer bei ihren Besuchen in Wellaune bisher selbst. Die Wohnungen eins bis vier werden mit einer Gas-Zentralheizung (Baujahr 2003) versorgt. Das Dachgeschoss kann zukünftig ebenfalls darüber versorgt werden. Die Wohnung im Nebengebäude ist frei und wird mit Öl beheizt.

### Lage

Der Ort Wellaune liegt am Stadtrand von Bad Düben, dem Namensgeber der "Dübener Heide". Die "Mulde" mit ihren Ufern, die Wälder, die Wiesen und Felder sind eine einzigartige und wunderschöne Landschaft. Die Flora und Fauna bietet eine sehr große Vielfalt. Das "Rote Ufer" in seiner geologischen Besonderheit ist ein Plätzchen zum Träumen und ein sehr beliebtes Ausflugsziel.

Die ehemalige "Ziegelei" liegt ruhig in den Ort eingebunden, im "Grünen". Die Besonderheit ist die neu errichtete Flutmauer. Ihre Funktionstüchtigkeit hat diese schon unter Beweis gestellt.

Die Städte Leipzig, Eilenburg, Delitzsch und Wittenberg sind einfach und schnell mit öffentlichen Verkehrsmittel oder dem Auto zu erreichen.

### Sonstiges

Die jährlichen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung betragen derzeit EUR 6.626,--.

Die in diesem Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen und

### Daten auf einen Blick

Objektnummer	122
Objektyp	Bauernhaus
Kaufpreis	249.000,00 €
Wohnfläche	ca. 626,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 14.110,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 14.110,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 14.110,00 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	26
Schlafzimmer	5
Badezimmer	6
Wohn-/Schlafzimmer	20
Wohneinheiten	6
Mieteinnahme ist	552,17 €
Mieteinnahme soll	1.934,11 €
Energiepass Art	Verbrauch
Energiepass gültig bis	24.06.2018
Warmwasser enthalten	ja
Energiebedarf	111,70 kwh/(m <sup>2</sup> a)
Heizung	Ofenheizung, Etagenheizung, Zentralheizung
Provisionspflichtig	ja
Bad	Tageslichtbad
weiteres	Abstellraum, Gartennutzung

### Provision

Die Provision in Höhe von 5,95 % inkl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Informationen zum Objekt beruhen auf Angaben Dritter. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Vereinbaren Sie jetzt IHREN persönlichen Besichtigungstermin!

Die Energieausweise für beide Gebäude liegen vor und sind bis zum 24.06.2018 gültig.

Die Provision in Höhe von 5,95 % inkl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.



Herrenhaus



Einfahrt



Wohnhaus



Hof



Herren- u. Wohnhaus



Garagen



Bsp. Wohnzimmertür



Bsp. Bad



Bsp. Zimmer



Grundstück 1



kleiner Teich