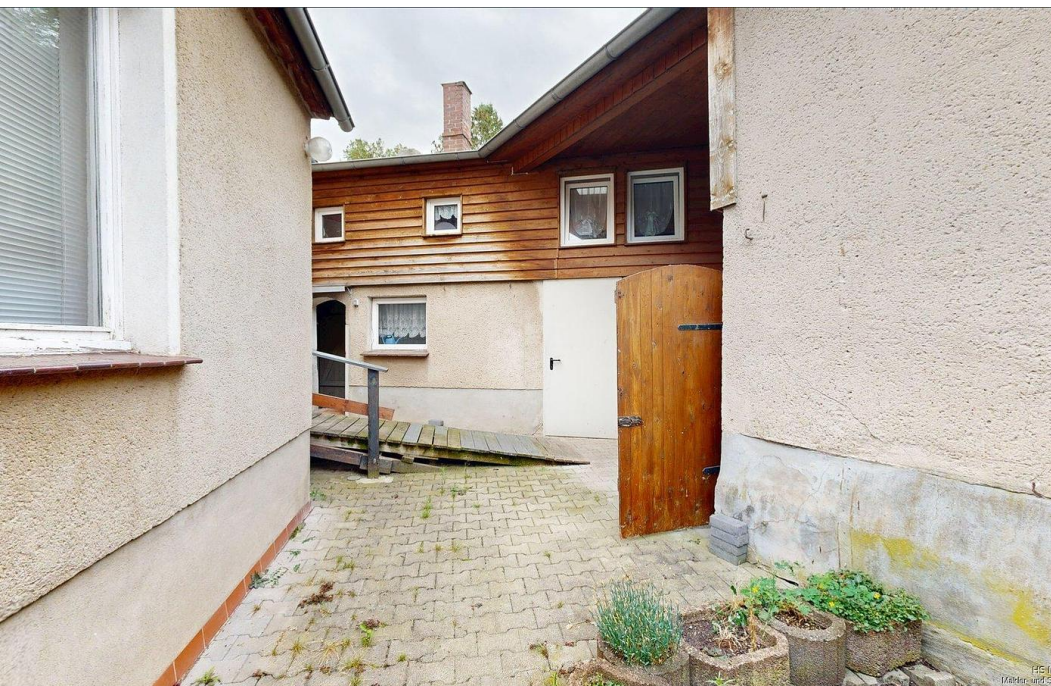


**06198 Wettin - Lobejün OT Brachwitz**

## PROVISIONSFREI: Einfamilienhaus in Brachwitz – Ländlicher Charme trifft moderne Anbindung



Kaufpreis  
**50.000 €**

Wohnfläche  
**120 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

**Ihr Ansprechpartner**  
**HS Immobilienberatung**

0800 3040111  
info@hs-ib.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Nutzfläche        | 74,56 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche        | 120 m <sup>2</sup>   |
| separate WCs      | 1                    |
| Zimmer            | 6                    |
| Badezimmer        | 1                    |
| Grundstücksfläche | 300 m <sup>2</sup>   |
| Wohneinheiten     | 1                    |

### Preise & Kosten

|           |          |
|-----------|----------|
| Kaufpreis | 50.000 € |
|-----------|----------|

### Ausstattung

|               |                |
|---------------|----------------|
| Bad           |                |
| Bauweise      | Massivbauweise |
| Gäste-WC      | ja             |
| möbliert      | TEIL           |
| Befeuerung    | Öl             |
| unterkellert  | TEIL           |
| Stellplatzart | Garage         |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1905  |
| Verkaufstatus | offen |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 1905        |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 2036-07-28  |
| Endenergiebedarf     | 536.30      |
| Primär-Energieträger | OEL         |

### Objekt-Titel

PROVISIONSFREI: Einfamilienhaus in Brachwitz – Ländlicher Charme trifft moderne Anbindung

### Lage-Beschreibung

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur in Brachwitz, einem Ortsteil von Wettin-Löbejün. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, die eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre schaffen. Die Ortschaft bietet eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und moderner Wohnqualität.

Brachwitz verfügt über eine solide Infrastruktur. Im nahegelegenen Wettin-Löbejün finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und medizinische Einrichtungen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, wodurch die umliegenden Ortschaften und Städte bequem erreichbar sind.

.....  
Online-ID:  
TVQKZYL

.....  
Objekt-Nr.:  
26-05-1027  
.....



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Über die Bundesstraße B6 ist man schnell in Halle (Saale) und hat darüber hinaus Anschluss an die A14, die eine zügige Verbindung nach Leipzig und Magdeburg ermöglicht. Diese strategische Lage bietet Pendlern und Reisenden eine hervorragende Erreichbarkeit großer Städte in der Region.

Für Freizeit und Erholung bietet Brachwitz zahlreiche Möglichkeiten. Die Nähe zur Saale und den umliegenden Wäldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersportaktivitäten ein. Zudem sind kulturelle Angebote in der Region, wie das Schloss Wettin, leicht zugänglich. Die Kombination aus naturnaher Umgebung und infrastruktureller Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

## Objektbeschreibung

---

Dieses Einfamilienhaus in Brachwitz verbindet den Charakter eines Baujahres um ca. 1905 mit einer soliden, massiven Bauweise. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 6 Zimmer und bieten damit gute Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von zu Hause. Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück ist überschaubar und damit gut zu pflegen – ideal für alle, die einen Außenbereich wünschen, ohne viel Aufwand einzuplanen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über eine klassische, innenliegende Holzterasse. Im Innenbereich finden sich u. a. Furnierholz-Innentüren sowie ein modernes, raumhoch gefliestes Bad mit Dusche und Fenster. Ergänzend steht eine separate Gästetoilette zur Verfügung. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort; zur Straßenseite hin sind ca. 4 Schallschutzfenster vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral, beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung.

Bekannte Modernisierungen umfassen u. a. die Dacheindeckung (Dachziegel, Dachsanierung ca. 1980), Fenster (ca. 1992) sowie Sanitär und Heizung (ca. 1997). Entwicklungspotenzial bietet die Immobilie insbesondere durch eine schrittweise, individuelle Weiterentwicklung von Ausstattung und energetischem Standard – je nach Anspruch und Budget.

Die Lage innerhalb von Brachwitz bietet kurze Wege im Ort und eine angenehme Einbindung in die gewachsene Umgebung.

- ☒ virtuelle Online-Besichtigung
- ☒ ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer – flexibel nutzbar
- ☒ ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstück – überschaubar und pflegeleicht
- ☒ Massivbauweise, teilweise unterkellert, Dachziegeleindeckung
- ☒ Modernes Bad, Gästetoilette, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (teils Schallschutz)

## sonstige Angaben

---

### TIPP:

Nutzen Sie unbedingt die Möglichkeit der virtuellen Besichtigung, um schon jetzt einen detailgenauen Eindruck von der Immobilie zu bekommen.

Bei Interesse bitten wir um Ihre Nachricht über das Kontaktformular.

Beim angegebenen Kaufpreisvorschlag handelt es sich um den in der Markt-/Sachwertanalyse ermittelten Immobilienwert. Sollte Ihnen die Immobilie mehr oder weniger wert sein, treten wir mit Ihnen in den Dialog. Als mehrfach ausgezeichnete Immobilienprofi verpflichten wir uns einem eigenen Ehrenkodex im Umgang mit unseren Kunden (auf unserer Website nachzulesen). Alle Angaben beruhen auf Informationen der/des Auftraggeber(in)s. Für deren Richtigkeit übernimmt die HS Immobilienberatungsgesellschaft mbH keine Haftung.

Impressionen





