



**06237 Leuna**

**PROVISIONSFREI: Reihenmittelhaus in Leuna mit Garten & Modernisierungspotenzial**



**100.000 €**

Kaufpreis

**88,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**263 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**hs Immobilienberatungs GmbH**

Tel.: 00498003040111  
info@hs-ib.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	88,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	15,3 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	263 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	1

**Zustand**

Baujahr	1922
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	100.000 €
provisionspflichtig	×

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	24.06.2036
Baujahr (Haus)	1922
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	611.20



## Ausstattung

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Solide Grundlage mit Modernisierungsspielraum: Dieses Reihenmittelhaus aus ca. 1922 bietet auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Zimmern eine kompakte, gut nutzbare Raumstruktur für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet, ist unterkellert und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand mit einfacher Ausstattung. Damit richtet sich die Immobilie vor allem an Käufer, die ein Haus mit klarer Ausgangslage suchen und Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Zur Ausstattung gehören eine einbruchhemmende Haustür, Jalousien, eine Holzterasse sowie Holzfenster mit Isolierverglasung. Das Tageslichtbad ist mit Dusche ausgestattet. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral, beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung aus ca. 1993.

Bekanntere Modernisierungen umfassen unter anderem die Dacheindeckung bzw. Dachsanierung ca. 1998, die Fenster ca. 1986 sowie die Sanitärinstallation ca. 2024. Weiterer Handlungsbedarf besteht insbesondere im Bereich Innenausbau und Elektrik.

Das ca. 263 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit Ziergarten, gepflasterten Wegen und Gartenhaus einen gut nutzbaren Außenbereich für Freizeit, Hobby oder Rückzug im Alltag.

Die ruhige Lage innerhalb von Leuna verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur.

Virtuelle Online-Besichtigung  
Ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer  
Grundstück ca. 263 m<sup>2</sup> mit Ziergarten & Gartenhaus  
Massivbauweise mit Keller  
Modernisierungspotenzial

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Leuna innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Wohnhäusern und gepflegten Grundstücken.

Leuna bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich im Stadtgebiet und sind gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr sorgt für Verbindungen innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Orte.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Über die nahegelegenen Autobahnen A38 und A9 bestehen gute Verbindungen in Richtung Halle, Leipzig und weitere regionale Ziele. Der Bahnhof Leuna ergänzt die Mobilität durch Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.

Für Freizeit und Erholung bietet Leuna verschiedene Grünflächen, Parks und Naherholungsmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch die Nähe zur Saale-Elster-Aue, die zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien einlädt.

## Sonstige Angaben

TIPP:

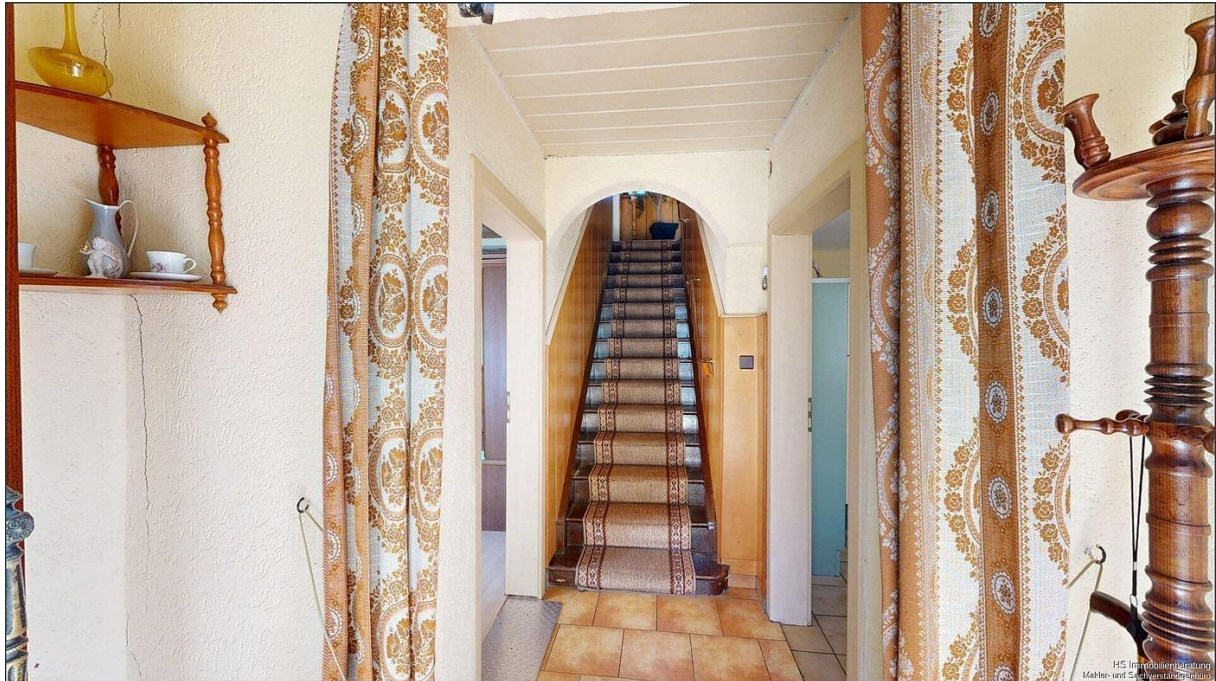


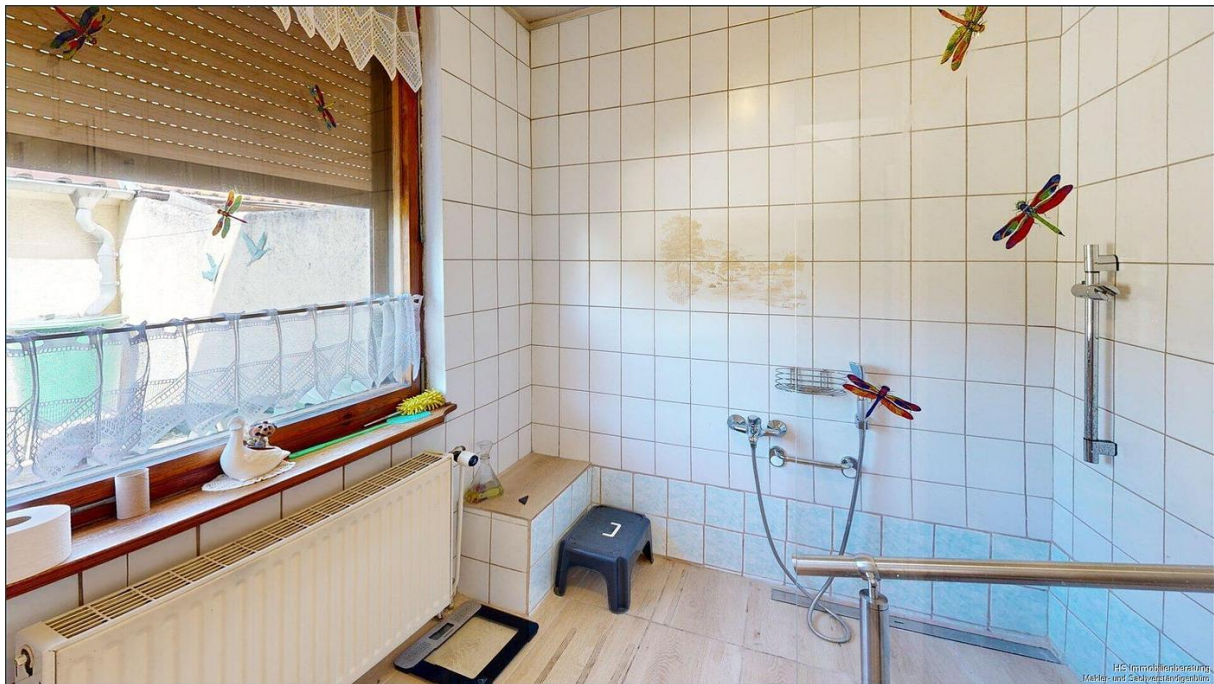
Nutzen Sie unbedingt die Möglichkeit der virtuellen Besichtigung, um schon jetzt einen detailgenauen Eindruck von der Immobilie zu bekommen.

Bei Interesse bitten wir um Ihre Nachricht über das Kontaktformular.

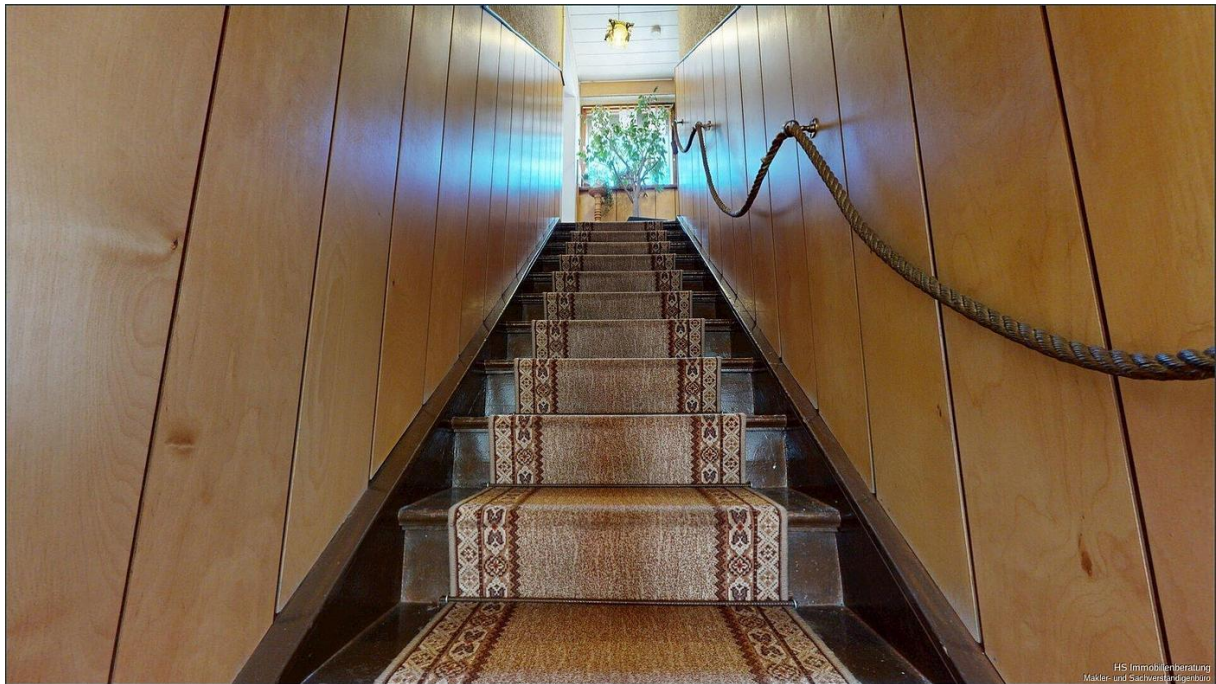
Beim angegebenen Kaufpreisvorschlag handelt es sich um den in der Markt-/Sachwertanalyse ermittelten Immobilienwert. Sollte Ihnen die Immobilie mehr oder weniger wert sein, treten wir mit Ihnen in den Dialog. Als mehrfach ausgezeichnete Immobilienprofi verpflichten wir uns einem eigenen Ehrenkodex im 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.





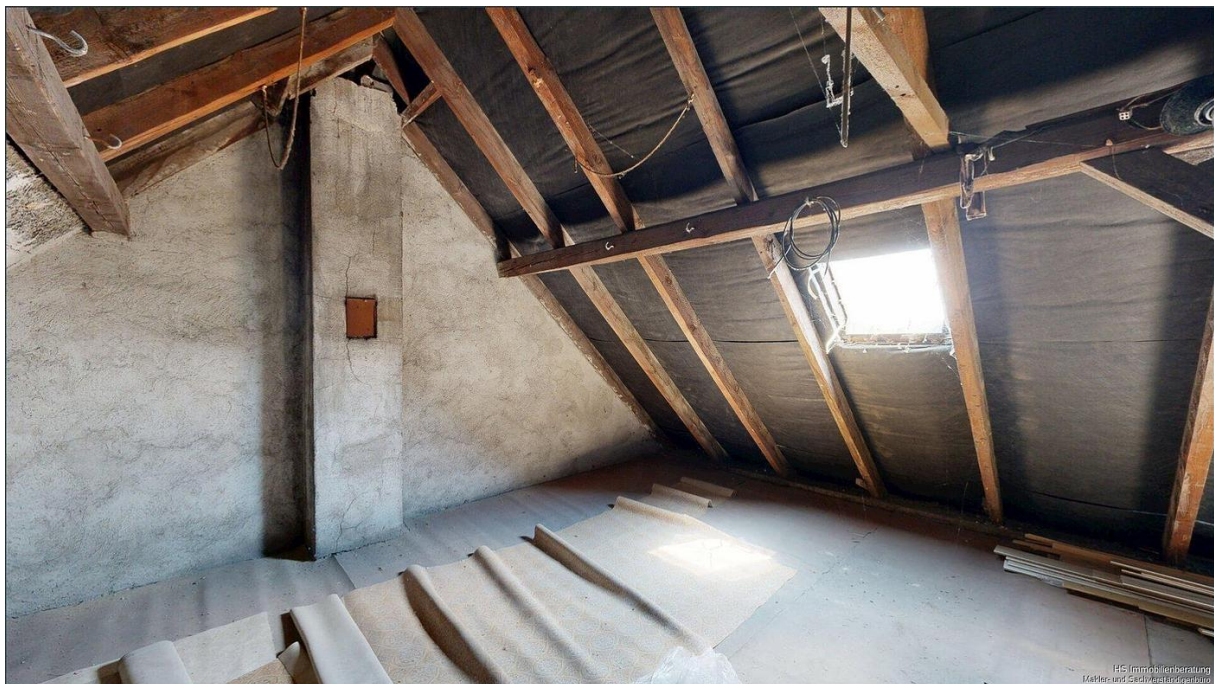




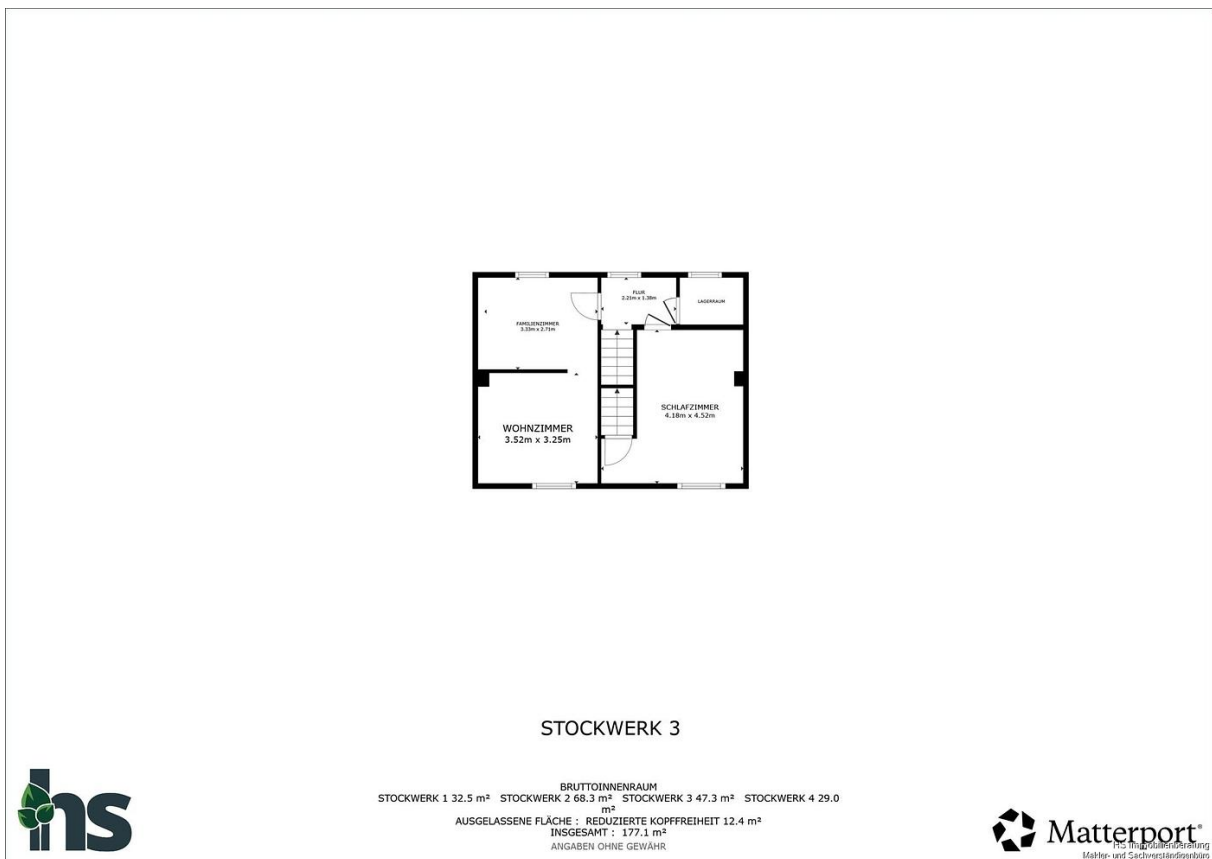
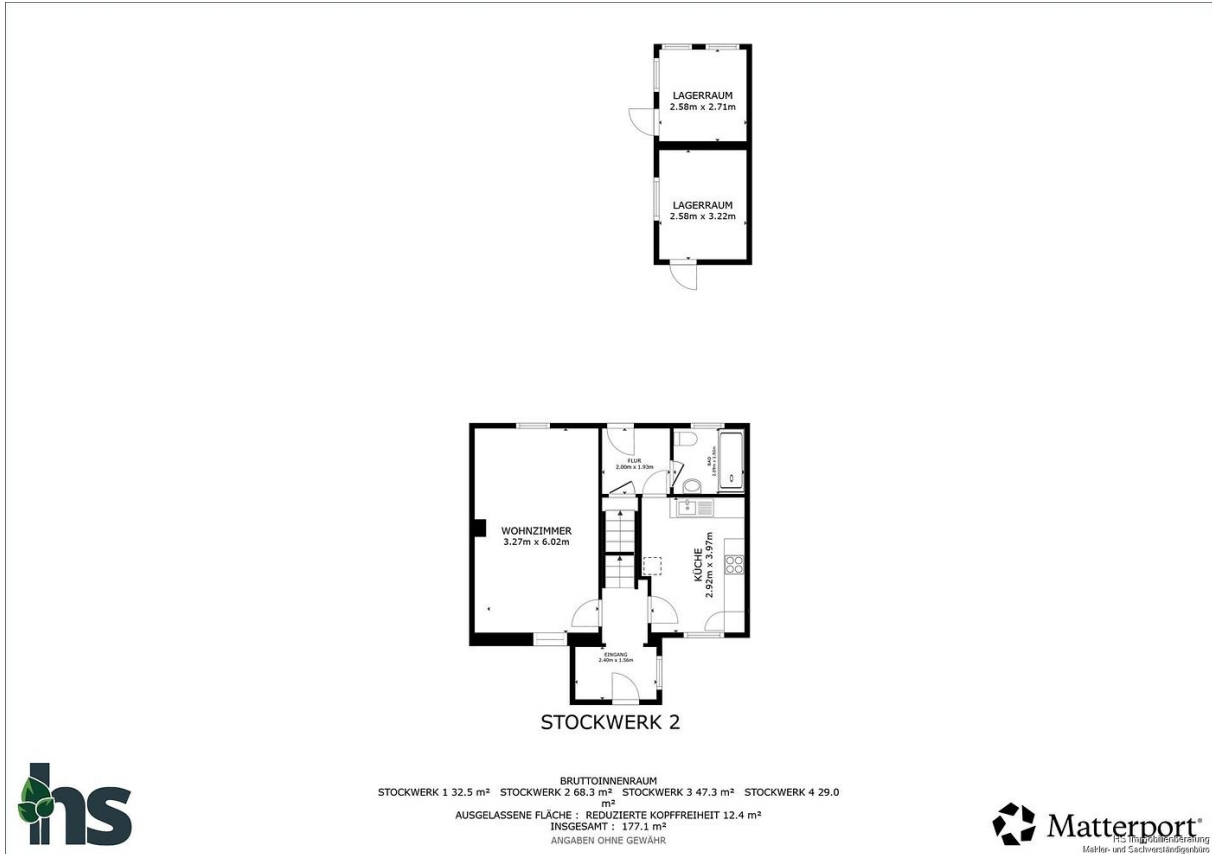


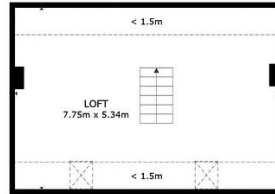








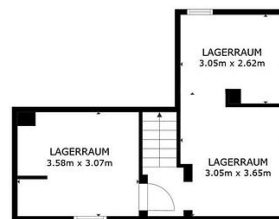




**STOCKWERK 4**



BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 32.5 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 68.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 47.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 29.0 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 12.4 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 177.1 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



**STOCKWERK 1**



BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 32.5 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 68.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 47.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 29.0 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 12.4 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 177.1 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



