



# großes Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objekt: O9625 • 04687 Trebsen/Mulde  
215.000,00 €



N&D Immobilien  
Marie Nagel  
0163/7067843  
[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)



## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Altenhainer Straße
Hausnummer	1
PLZ	04687
Ort	Trebsen/Mulde

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	215.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

### Flächen

Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl	2
Badezimmer	
Grundstücksgröße	ca. 350 m <sup>2</sup>
Anzahl	2
Wohneinheiten	

### Ausstattung

Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Gas, Solar
Boden	Laminat, Fliesen, PVC
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Garage

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1870
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	56 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	12.11.2035
gültig bis	
Baujahr lt.	1870
Energieausweis	
wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	B



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Trebsen – einem großen Wohnhaus mit Charme und Geschichte. Ursprünglich im Jahr 1870 erbaut, wurde über die Jahre immer wieder Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. 2016 wurde das Dach im Zuge des Terrassenumbaus zum Bad gleich neu gedämmt und die Aufsparung erneuert. Im selben Jahr wurde eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung installiert sowie die Gasheizung erneuert. Einige Fenster wurde im Jahr 2020 gegen 2-fachverglaste ausgetauscht. 2021 wurde die Elektrik im Anbau erneuert und 2022 der Hof neu gepflastert. Seit 2024 sorgt eine effiziente Wärmepumpe für die richtige Wohlfühltemperatur. Eine elektrische Markise spendet seit diesem Jahr Schatten im Innenhof und die neu angeschaffte Photovoltaikanlage punktet in Sachen Nachhaltigkeit.

Das Haus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 350 m<sup>2</sup>. Es ist teilweise unterkellert und befindet sich in einem gutem Zustand, der durch eine umfassende Sanierung aufgewertet wurde.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich diese Immobilie ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Der Einsatz von Laminat, Fliesen und PVC-Böden ist nicht nur alltagstauglich, sondern auch pflegeleicht.

Dem städtischen Trubel können Sie in Ihrem kleinen Garten entfliehen. Es gibt genügend Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Kinderspielzeug und Fahrräder.

In diesem großzügigem Wohnhaus können Sie das harmonische Zusammenspiel von Alt und Neu hautnah erleben und Ihrer Familie ein gemütliches und komfortables Zuhause bieten. Ergreifen Sie die Gelegenheit, ein Stück Geschichte Ihr Eigen zu nennen und genießen Sie modernen Wohnkomfort in einem charmanten Umfeld.

Trebsen erwartet Sie mit offenen Armen!



## Lage

Das reizvolle Wohnhaus befindet sich in der charmanten Stadt Trebsen, eingebettet in die idyllische Landschaft Sachsens.

Diese Region bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Trebsen ist bekannt für seine malerischen Landschaften und das beeindruckende Schloss Trebsen, das als kulturelles Highlight gilt. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erkundungstouren in der Natur ein, während gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an benachbarte Städte für einen einfachen Pendelverkehr sorgt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden, sodass sowohl Familien als auch Berufspendler hier ideale Voraussetzungen vorfinden.

Die harmonische Verbindung von Naturerlebnissen und moderner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.





## Ausstattung Beschreibung

- ca. 167 Quadratmeter Wohnfläche
- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die Nutzung
- Garage
- Anbau, teilunterkellert und mit Dachboden
- Photovoltaik- und Solaranlage
- Dach 2016 neu gedämmt
- Wärmepumpe aus 2024
- 2 Bäder mit Tageslicht
- eine Badewanne und 2 Duschen
- kleiner Garten in mitten der Stadt
- elektrische Markise für ein schattigen Platz im Innenhof



Innenhof



Garten



Küche im Erdgeschoss





Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss



Bad im 1. OG



Zimmer im 1. OG



Wohnzimmer 1. OG





Sitzecke im 1. OG



Küche im 1. OG



Wohnbereich im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss





Schlafzimmer im Dachgeschoss



Ihr neues Zuhause aus der Luft

## Grundrisse



Erdgeschoss





Obergeschoss



Dachgeschoss



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	<b>Marie Nagel</b>
<b>E-Mail-Adresse</b>	<a href="mailto:m.nagel@nud-immobilien.de">m.nagel@nud-immobilien.de</a>
<b>Telefonnummer</b>	03425/890713; 0163/7067843
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 15:00 Uhr, gern auch per WhatsApp
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.



**JAN DOBERENZ**  
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



*Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:*

[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)

N&D Immobilien  
Marie Nagel  
0163/7067843  
[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)