



# Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Lage

Objekt: O11026 • 04687 Trebsen/Mulde  
285.000,00 €



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



## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Nordring
Hausnummer	24
PLZ	04687
Ort	Trebsen/Mulde

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	285.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

### Flächen

Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl	3
Schlafzimmer	
Anzahl	2
Badezimmer	
Grundstücksgröße	ca. 639 m <sup>2</sup>
Anzahl	1
Wohneinheiten	

### Ausstattung

Befeuerung	Öl
Boden	Fliesen, Teppichboden, PVC
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch	78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
---------------------	---------------------------

Energieausweis	27.01.2033
gültig bis	

Baujahr lt.	1994
-------------	------

Energieausweis	
----------------	--

wesentlicher	Öl
--------------	----

Energieträger	
---------------	--

Energieeffizienzklasse	C
------------------------	---



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet den idealen Rahmen für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause mit Platz, Licht und Entwicklungsmöglichkeiten erfüllen möchten.

In einem beliebten Wohngebiet gelegen, empfängt Sie das Haus mit einer freundlichen Ausstrahlung und einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich helle, gut geschnittene Räume über Erd- und Obergeschoss. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Abenden und entspannten Stunden im Kreise der Familie ein. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse sowie in den Garten. Ein geschützter Rückzugsort für Spiel, Erholung und gemeinsame Sommerabende. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist ideal für den Familienalltag gestaltet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Kinder-/Schlafzimmer, einem extra Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und Fenster.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere Schlafzimmer, die Ruhe und Privatsphäre bieten sowie ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und extra Dusche. Ein kleiner Balkon gehört zu dem großzügigen Schlafzimmer. An das Zimmer grenzt direkt ein separater kleiner Bereich, der als Baby- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Auf der Etage befinden sich 2 weitere Zimmer. In einem davon kann auch eine Küche eingebaut werden, die Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen umzusetzen und dem Zuhause eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen.

Eine Tiefgarage sowie das großzügige Grundstück mit ca. 639 m<sup>2</sup> komplettieren dieses attraktive Angebot. Ein Haus mit Charakter, Potenzial und viel Raum für neue Lebenskapitel.

Fragen Sie noch heute ein Besichtigungstermin an!

N&D Immobilien

Marie Nagel

0163/7067843

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



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten und ruhigen Wohngebiet von Trebsen, einer charmanten Kleinstadt mit hoher Lebensqualität.

Der Nordring zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft und ein angenehmes Wohnumfeld aus, ideal für alle, die Wert auf Ruhe legen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Trebsen liegt idyllisch an der Mulde und verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Paare. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge ins Grüne lassen sich direkt vor der Haustür beginnen.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind umliegende Städte wie Grimma, Wurzen oder Leipzig zügig erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. So vereint die Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit der Nähe zu urbanen Zentren.

Ein Standort, der durch seine Ausgewogenheit überzeugt: naturnah, familienfreundlich und gut angebunden – perfekt für ein entspanntes Leben im eigenen Zuhause.



## Ausstattung Beschreibung

- ca. 162 Quadratmeter Wohnfläche
- 639 Quadratmeter Grundstück
- 2-fach verglaste Fenster
- Kamin vorhanden
- voll unterkellert
- Sauna im Keller
- Tiefgarage
- im Erdgeschoss elektrische Jalousien
- Bad mit Fenster und Wanne im Erdgeschoss
- Bad mit Fenster, Wanne und Dusche im Obergeschoss
- Obergeschoss kann als separate Wohneinheit genutzt werden (Küchenanschlüsse vorhanden)
- Balkon & Terrasse



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin



Kinderzimmer EG



Bad mit Wanne im EG



Aufgang



Schlafzimmer



angrenzender Ankleide-/Babybereich OG



Bad im Obergeschoß



Bad im Obergeschoß



Kinderzimmer im OG



Sauna im Keller



Vorderansicht



Garten und Terrasse

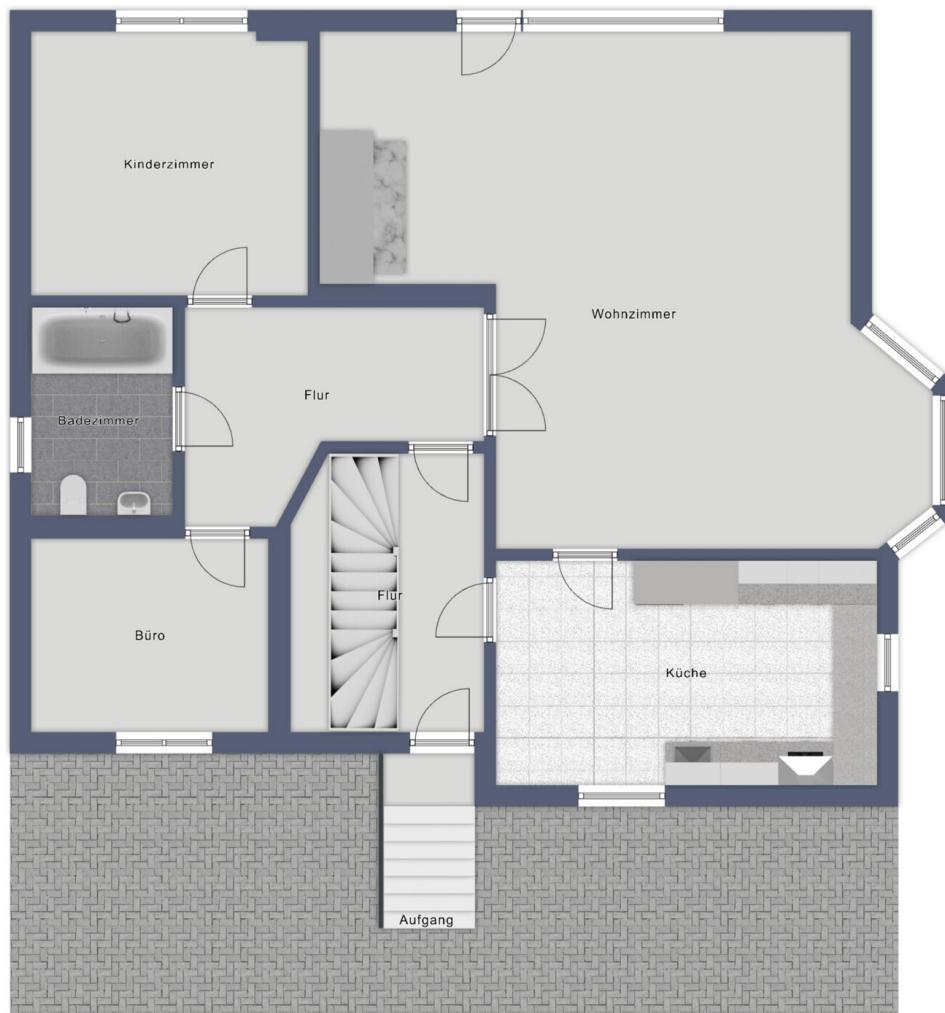
N&D Immobilien  
Marie Nagel  
0163/7067843  
[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)



Ihr neues Zuhause aus der Luft



## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

N&D Immobilien

Marie Nagel

0163/7067843

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



#### **Exposéplan, nicht maßstabslich**

## Obergeschoss



## Kontakt & Besichtigungstermin



### Ansprechpartner

**Marie Nagel**

### E-Mail-Adresse

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

### Telefonnummer

03425/890713; 0163/7067843

### Erreichbarkeit

Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr,  
Sa. & So. 11:00 – 15:00 Uhr,  
gern auch per WhatsApp

### Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten

Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

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)