



# schön saniertes Reihenmittelhaus in beliebter Lage

Objekt: O12826 • 04808 Wurzen  
225.000,00 €



N&D Immobilien  
Moritz Doberenz  
01793219881  
[m.doberenz@nud-immobilien.de](mailto:m.doberenz@nud-immobilien.de)



## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Eilenburger Straße
Hausnummer	5
PLZ	04808
Ort	Wurzen

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	225.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

### Flächen

Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 310 m <sup>2</sup>

Anzahl sep. WC	1
----------------	---

### Ausstattung

Befeuerung	Gas, Holz
Boden	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1930
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	94,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	31.07.2028
Baujahr lt. Energieausweis wesentlicher Energieträger	1930
Energieeffizienz- klasse	C



## Beschreibung

Einziehen, wohlfühlen, ankommen – dieses liebevoll sanierte Reihenmittelhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Lebensqualität spürbar wird. In beliebter Wohnlage von Wurzeln gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Funktionalität und Wohnkomfort.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladendes Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit seiner Großzügigkeit und Helligkeit. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch ein und schafft einen zentralen Treffpunkt für das tägliche Leben. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine besonders warme, gemütliche Stimmung, ideal für entspannte Abende.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein ruhiger Schlafbereich sowie eine separate Ankleide, die sich hervorragend auch als Homeoffice nutzen lässt. Dank der Klimaanlage finden Sie hier auch in heißen Sommernächten erholsamen Schlaf. Das großzügige Tageslichtbad mit Eckbadewanne und moderner Dusche lädt zu kleinen Wellnessmomenten ein und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Der liebevoll gestaltete Garten mit Terrasse und Sitzecke schafft eine private Wohlfühloase, perfekt für sonnige Stunden, gesellige Abende oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Die umfassende Sanierung im Jahr 2009 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, während der gepflegte Zustand des Hauses einen sofortigen Einzug ermöglicht. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten.

Ein Zuhause mit Charakter, das durch seine warme Ausstrahlung und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Diese Immobilie ist ideal für Paare oder kleine Familien mit dem Wunsch nach einem gemütlichen Eigenheim.



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Wurzen, einer traditionsreichen Stadt im Landkreis Leipzig, die durch ihre gewachsene Infrastruktur und gute Anbindung überzeugt. Der Standort vereint ruhiges Wohnen mit einer angenehmen Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgung.

Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnambiente. Die Innenstadt von Wurzen ist in kurzer Zeit erreichbar und hält weitere Angebote im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit bereit. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Verkehrsachsen ist vorteilhaft, sodass sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien bestens eignet.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur.



## Ausstattung Beschreibung

- Baujahr: 1930
- Sanierung 2009: Heizung, Elektrik, Fenster
- bezugsfrei ab 05/27
- Garage neu 2025 gedeckt
- Fenster mit Außenjalousie
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- kleiner Balkon
- Kamin im Wohnzimmer
- unterkellert
- Zugang zum Haus von Vorder- und Rückseite
- separates Gäste-WC im Erdgeschoss (neu seit 2019)
- großes Bad mit Tageslicht Eckbadewanne und großer Dusche



Gartenzugang



Sitzecke



Terrasse mit Grill



Garage



Hausrückseite



Flur



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



offener Küchenbereich



Küche



Badezimmer



Große Dusche im Bad



Schlafzimmer



Ankleide



Arbeitszimmer

## Grundrisse



Beispielplan, nicht maßstablich

Außenbereich



Kopieplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss



Exposition, nicht maßstäblich

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  
Moritz Doberenz  
01793219881  
[m.doberenz@nud-immobilien.de](mailto:m.doberenz@nud-immobilien.de)