

Exposé

Elsterberg 10
04159 Leipzig



Ansprechpartner

Außenstelle Leipzig
Niederlassung Leipzig I
Schongauerstraße 7
04328 Leipzig
Telefon +49 341 255-5301
Telefax +49 351 45109-96400

Ansprechpartner:
Marcus Dumke
Telefon +49 341 255 5322
E-Mail:
marcus.dumke@zfm.smf.sachsen.
de

www.immobilien.sachsen.de

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf aus einem Erbfall steht ein Wohnhaus und eine Landwirtschaftsfläche/Grünland in Leipzig Lützschena-Stahmeln.

Wohnhaus:

Das Wohnhaus ist freistehend und besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Die Nutzfläche ist 271 m² und die Wohnfläche beträgt 165m². Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr und Sanierungsstand gemäßen Zustand. Das Haus war bis Ende 2024 bewohnt. Aktuell wird das Haus mit einer Ölheizung beheizt. Bei einer Sanierung können Sie das Haus und den Garten nach Ihren Wünschen gestalten. Auf dem Grundstück steht eine massive Garage. Das Haus grenzt an die benachbarte Gärtnerei und Gewächshäuser an. Der Wasseranschluss ist aktuell gesperrt.

virtuelle

Roomtour: <https://benaco.com/view/c8284e2c-0fc4-48bd-a5c9-d787a1b3cf5e>

Landwirtschaftsfläche/Grünland:

Die Grünlandfläche ist 2.180m² groß und mit einem sich jährlich verlängerndem Pachtvertrag verpachtet. Die Fläche ist

nicht angrenzend an das Wohngrundstück
(ca. 350m entfernt).

Flurstücksnummer:	37/4 und 174
Gemarkung(en):	Hänichen
Grundstücksgröße (in m²):	574
vorhandene Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus (2 Gebäudeteile), massive Garage
zulässige Bebauung:	Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es besteht keine Veränderungssperre oder sonstige städtebauliche Satzung.
Wasser:	ja
Abwasser:	ja
Elektrizität:	ja
Gas:	ja
Nutzfläche der/ des Gebäude(s) (in m²):	271
Wohnfläche (in m²):	165
Zimmeranzahl:	13
Heizung:	Öl
Info Energieausweis:	EAW B, Bj. 1930, 375 kWh (H), Öl
Kaufpreis (EUR):	Der Verkauf erfolgt freibleibend zum höchsten Gebot. Mindestgebot 210000 EUR
Gebotsende:	30.11.2026
Rechtsverhältnisse	
Eigentümer:	Freistaat Sachsen und eine Privatperson
Nutzungsverhältnisse:	Wohngrundstück leerstehend, Grünfläche verpachtet

Einnahmen p.a.:

ca. 40€ Pacht

Lasten / Beschränkungen:

Baulast: Duldung einer Trinkwasserleitung

Ein Formblatt für Ihr Kaufpreisgebot finden Sie unter:

www.immobilien.sachsen.de

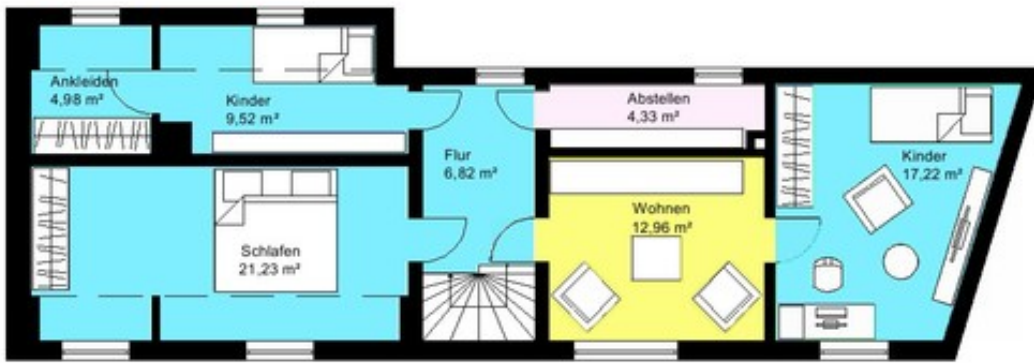


Luftbild

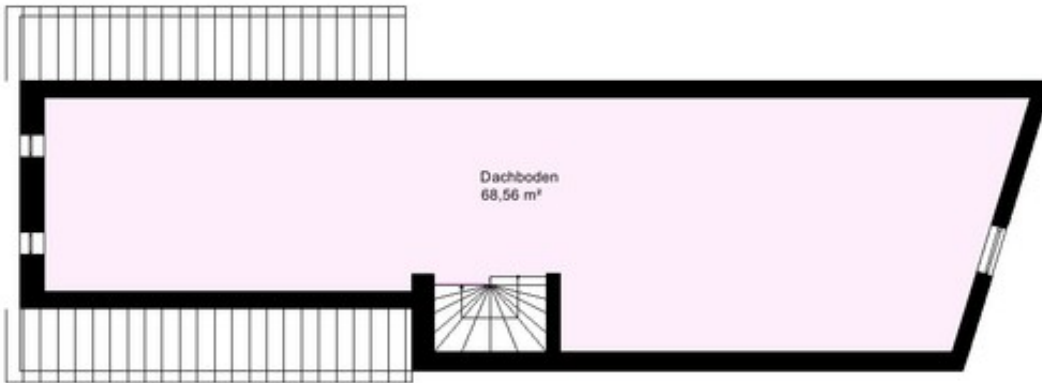


Grundriss

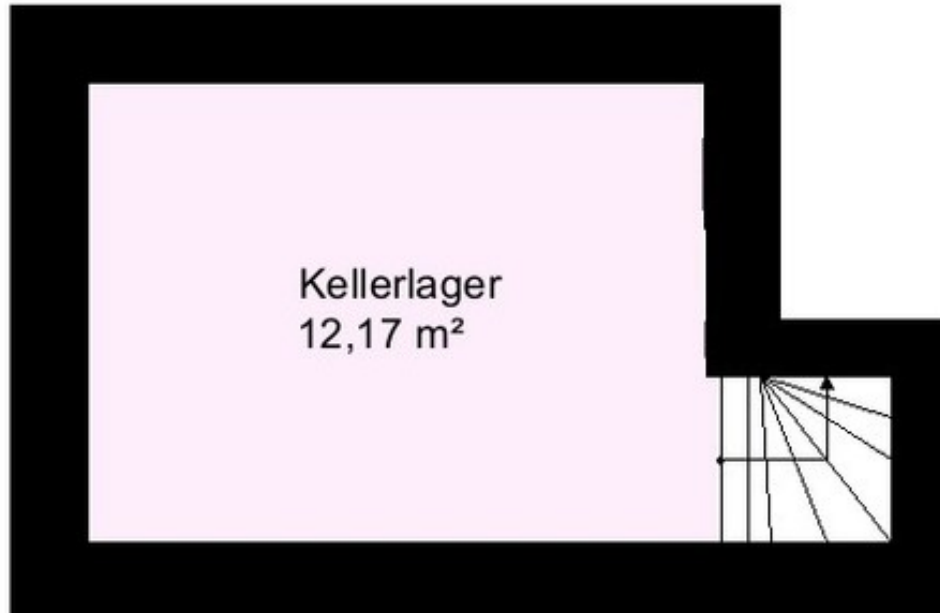
Grundriss



Grundriss

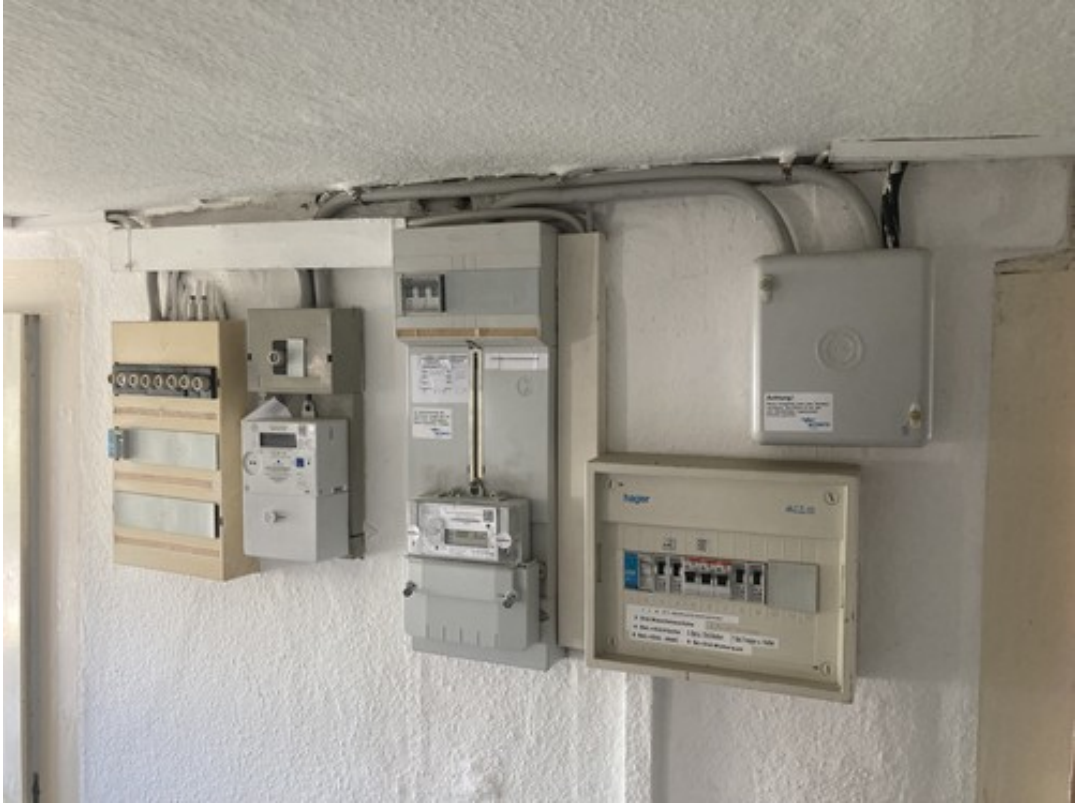


Grundriss























ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 25.01.2036

Registriernummer: SN-2026-006177481

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude, einseitig angebaut	
Adresse	Eisterberg 10 04159 Leipzig	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1930 Anbau 1930	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _G)	198	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas	
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁵	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	☐ Passive Kühlung ☐ Geflügelte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Torsten Kohl
Schornsteinfegermeisterbetrieb
Härtelstraße 3
04107 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers
Torsten Kohl
Schornsteinfegermeisterbetrieb
Härtelstraße 3 · 04107 Leipzig
Telefon 0377 - 2 02 62 98
Telefax 0341 / 9 61 56 56
Ausstellungsdatum 25.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



59157

L128.01.20261A05D

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SN-2026-006177481

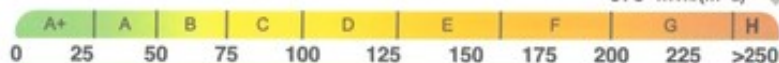
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 115,39 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

375 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

415 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr} ³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

375 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ²

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

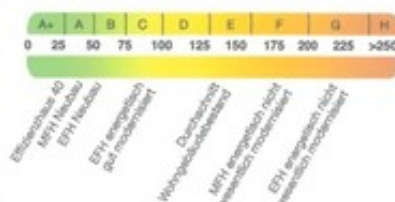
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ¹ :	Anteil EE ⁴ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁴ aller Anlagen ¹ :
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
	Summe ⁵ :		%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt³:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁴ :
	%
	%
	%
	Summe ⁶ :

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EHT: Einfamilienhaus, MFT: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Informationen zum Verfahren bei Immobilienverkäufen

Sämtliche Angaben in den Exposés und Katalogen des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement (ZFM) sind unverbindlich. Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem bei jeweiligem Redaktionsschluss vorliegendem Sachstand recherchiert. Alle Angaben unterliegen dem Vorbehalt der Überprüfung sowie nachträglichen Änderung. Eine Haftung des Freistaates Sachsen in Bezug auf die Angaben in Exposés und Katalogen ist ausgeschlossen. Sämtliche Angaben sind keine Zusicherungen oder Garantien im Rechtssinn der §§ 434 ff. Bürgerliches Gesetzbuch. Sie dienen ausschließlich der Information und werden nicht Bestandteil der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit.

Das ZFM fordert mit seinen Immobilienofferten die Interessenten unverbindlich zur Abgabe eines bezifferten schriftlichen, zusatz- und bedingungsfreien Kaufpreisgebots auf.

Es handelt sich dabei um kein förmliches Bieterverfahren. Insofern behält sich das ZFM die Entscheidung vor:

- wann eine Immobilie an welchen Bieter zu welchen Konditionen veräußert wird,
- gegebenenfalls auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen
- jederzeit Nachverhandlungen mit den Bietern zu führen,
- Nachgebotsrunden unter den Bietern zu führen und
- bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages die Ausschreibung zurückzunehmen oder die Immobilie an einen anderen Bieter zu veräußern,

Aus diesem Verfahren, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keine Ansprüche der Bieter abgeleitet werden.

Der Verkauf der Immobilien erfolgt provisionsfrei direkt vom Freistaat Sachsen, vertreten durch das ZFM. Für Verkäufe, die aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers geschehen, besteht kein Provisionsanspruch gegenüber dem ZFM. Die Herausgabe und Versendung von Exposé und Katalogen stellt keinen Maklerauftrag dar. Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten trägt – sofern nichts anderes im Kaufvertrag vereinbart wird – der Käufer. Dies betrifft insbesondere Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchkosten, Gebühren und Steuern. Der Freistaat Sachsen hat für die Verkaufsimmobilien keine Gebäudeversicherungen abgeschlossen. Der Verkauf der Immobilien findet daher unversichert statt.

Das ZFM wird über die Bieter und Erwerber sowie deren Angebote ohne deren ausdrückliche Zustimmung grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Mit der Abgabe eines Kaufpreisgebotes bestätigt der Bieter die Kenntnis dieser allgemeinen Informationen.

Ein entsprechendes Formblatt für Ihr Preisgebot finden Sie unter **www.immobilien.sachsen.de** auf der Unterseite „Wichtige Informationen“ bzw. der Internetofferte zu dem in diesem Exposé beschriebenen Objekt.

Direktlink zum Objekt: <https://www.immobilien.sachsen.de/detail/objekt/wohnhaus-in-leipzig-luetzschena-stahmeln-provisionsfrei-aus-erbfall-mit-landwirtschaftsflaeche.html>