



Elster
trebnitz



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Elstertrebnitz

Hochwertiges und sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Keller und tollem Grundstück



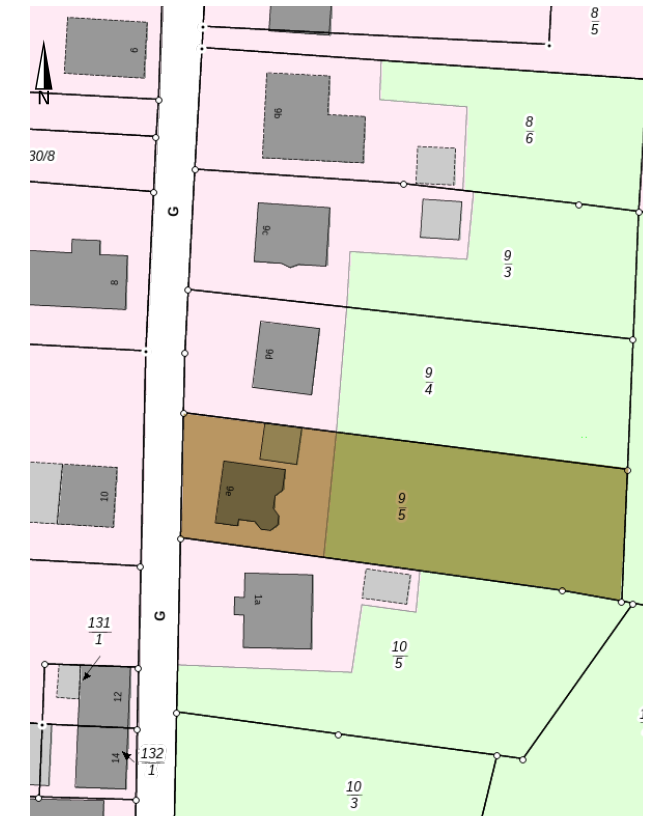
Wohnfläche: 117 m² zzgl. Keller

Baujahr: 1996

Grundstücksfläche: 1334 m²

Verkaufspreis: 499.000 Euro*

*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,38 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



Details

4

Wir bieten Ihnen ein hochwertig gebautes Einfamilienhaus in Elstertrebnitz mit sehr schönem Grundstück, Gartenteich und einem Gartenhaus und zwei Garagen an. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen großen Wohn- Essbereich mit direktem Ausgang zur ca. 20 m² großen Terrasse mit elektrischer Markise und wirklichen schönen Blick in den gepflegten Garten. Die große Einbauküche ist mit modernen Siemens-Geräten ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein großzügiges Gästezimmer und ein Gäste-WC mit Dusche, welches modern und hochwertig ausgestattet wurde.

Das gesamte Obergeschoss wurde 2023 neu umgebaut und gestaltet. Hier befinden sich nunmehr zwei Kinderzimmer, ein großes Bad/Ankleidezimmer in dem ein begehbare, hochwertiger Kleiderschrank eingebaut ist, sowie eine begehbare Dusche und Fußbodenheizung, mit Ausgang zum Balkon.

Das Bad besticht durch großflächige Fliesen und exklusive Armaturen. Im Wohnkeller findet man eine 2023 neu installierte Heizungsanlage von Wolf, einen Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ein weiteres Schlafzimmer und zwei Lagerräume. Der Keller ist gut beleuchtet.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden im Zuge der Umbaumaßnahmen auch neue hochwertige Weißlackprofiltüren verbaut. 2024 erfolgte die neue Nanobeschichtung des Daches.

In das Obergeschoss und den Keller gelangt man über eine schöne offene Metalltreppe mit Holzbohlen. Das Objekt wurde massiv mit einem 36,5cm starken Porenbetonstein errichtet. Der Spitzboden wurde als Warmdach ausgebaut und bietet viel Stauraum.

Durch die permanente Pflege und Modernisierung sind keinerlei Mängel an dem Objekt erkennbar. In dem liebevoll und akkurat gepflegten Außenbereich findet man neben dem Gartenteich und dem großen Holzgartenhaus auch eine Fertiggarage mit zwei Stellplätzen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine gepflasterte Einfahrt.

Der Garten ist liebevoll bepflanzt und angelegt. Insgesamt handelt es sich um ein hochwertiges und sehr gepflegtes Objekt. Anliegerbeiträge sind bezahlt und es ist vollständig erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, DSL.

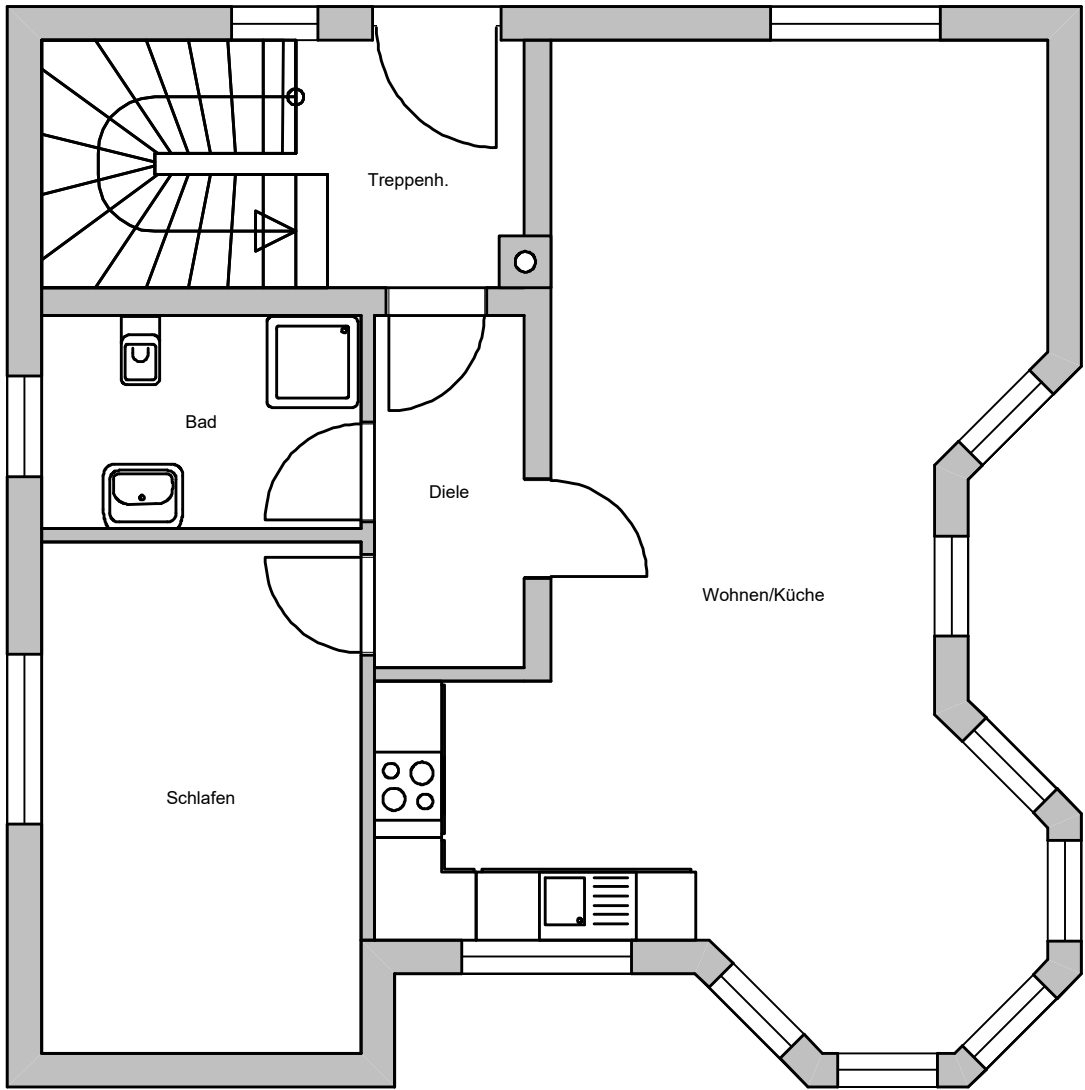
5





Grundriss

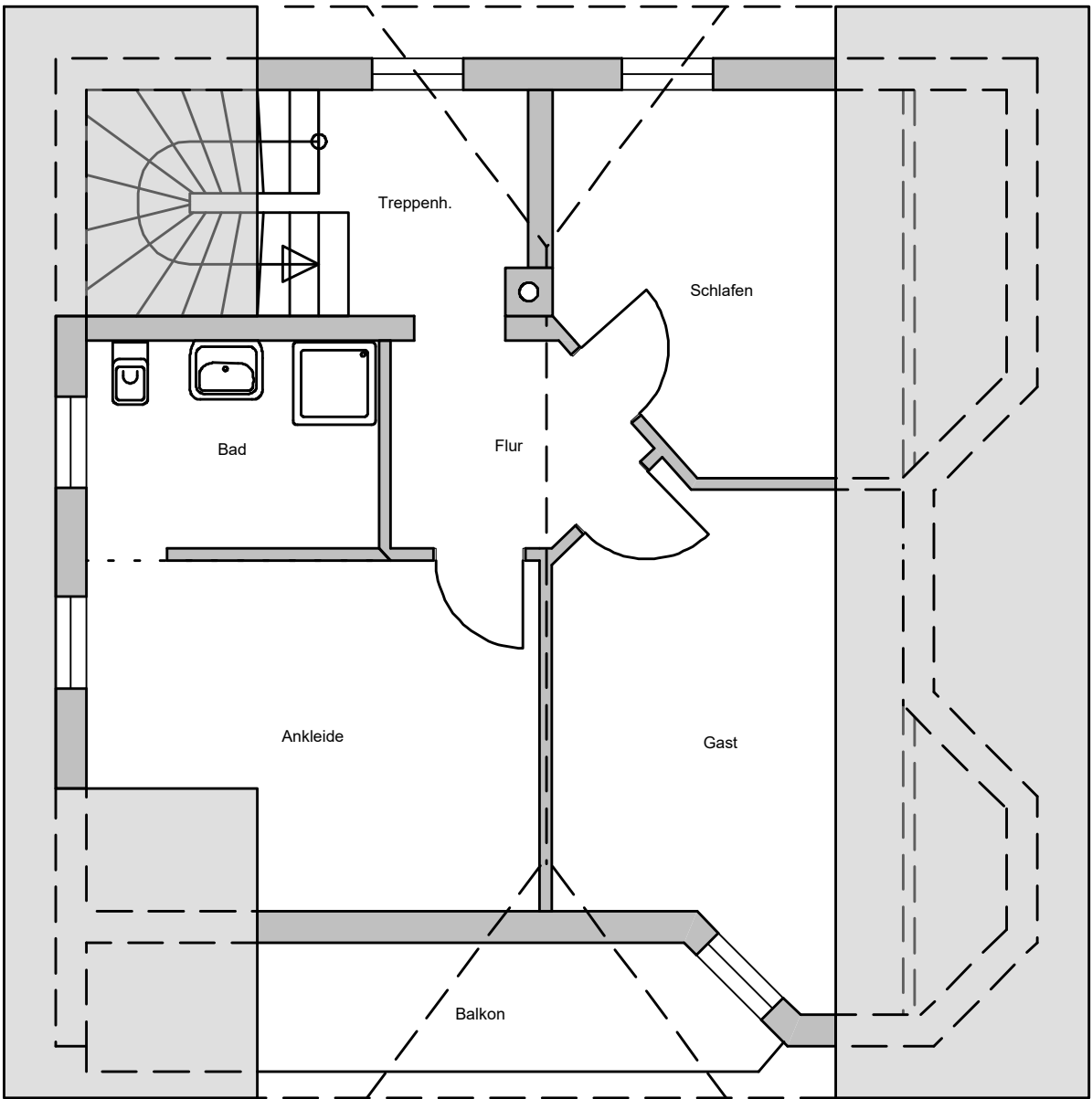
Erdgeschoss



nicht im Maßstab

Grundriss

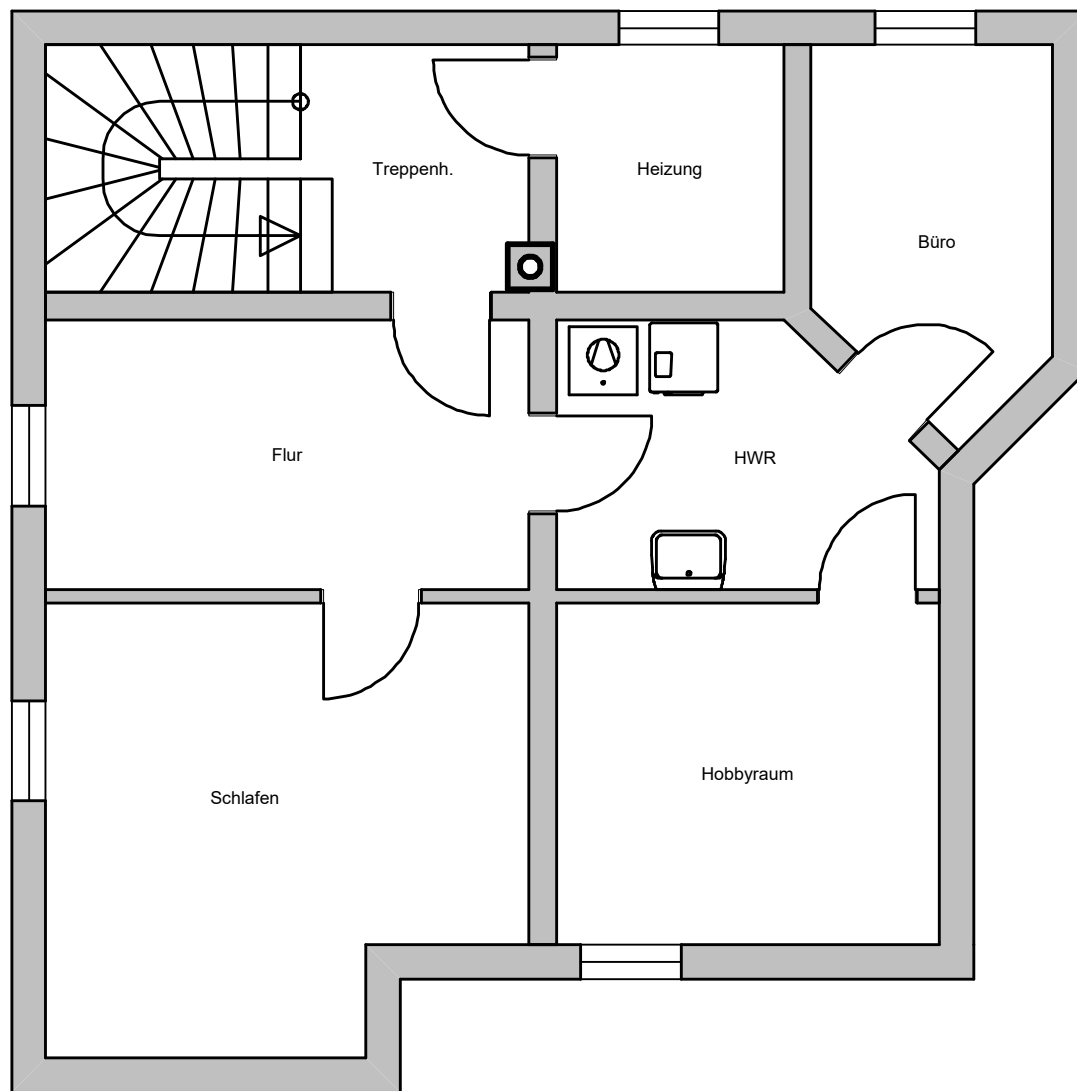
Dachgeschoss



nicht im Maßstab

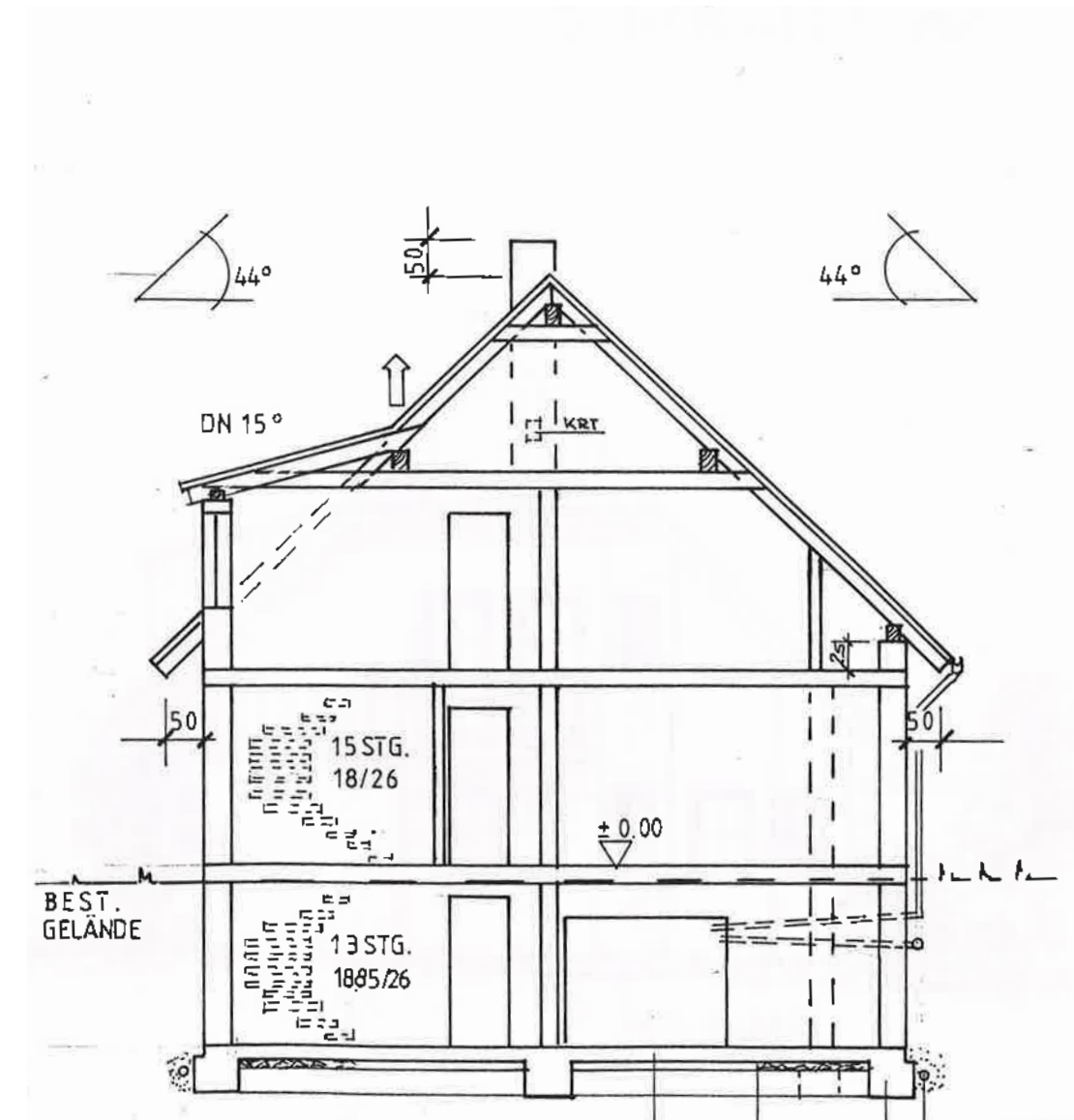
Grundriss

Kellergeschoss



nicht im Maßstab

Schnitt



nicht im Maßstab

Zur Lage

12 Die charmante Gemeinde Elstertrebnitz liegt idyllisch im Landkreis Leipzig, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Leipziger Tieflandsbucht. Nur rund 30 km südwestlich von Leipzig und etwa 15 km nordöstlich von Zeitz bietet der Standort eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter regionaler Anbindung. Die Gemeinde befindet sich im Dreiländereck Sachsen-Sachsen-Anhalt-Thüringen und überzeugt durch ihre ruhige, ländlich geprägte Umgebung mit weitläufigen Feldern, Wäldern und der naturnahen Auenlandschaft der Weißen Elster. Elstertrebnitz zeichnet sich durch ein besonders hohes Maß an Lebensqualität aus. Die unmittelbare Nähe zum Leipziger Neuseenland eröffnet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – von Wassersport über Radfahren bis hin zu ausgedehnten Spaziergängen. Zudem lädt die Elsteraue mit ihren Rad- und Wanderwegen zu naturnahen Aktivitäten ein. Die Umgebung bietet zahlreiche Ausflugsziele sowie kulturelle Angebote in Leipzig und den umliegenden Städten.

Die Gemeinde Elstertrebnitz verfügt über eine solide Grundinfrastruktur und profitiert gleichzeitig von der Nähe zu leistungsfähigen Versorgungszentren in der Region Leipzig. Elstertrebnitz ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Leipzig sowie nach Gera. Ergänzend gewährleisten die Autobahnen A9 und A38 eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Ein Haltepunkt an der Bahnstrecke Leipzig-Saarfeld ermöglicht die Nutzung des regionalen Schienenverkehrs. Zudem sichern Busverbindungen den Anschluss an umliegende Städte und Gemeinden. Die Gemeinde ist an die zentralen Versorgungsnetze für Strom, Trinkwasser und Abwasser angeschlossen. In den vergangenen Jahren wurde die leitungsgebundene Infrastruktur grundlegend erneuert.

Telekommunikationsanschlüsse (DSL/Mobilfunk) sind vorhanden; im vergangenen Jahr wurde die Gemeinde komplett ans Glasfasernetz abgeschlossen. Eine Kindertagesstätte befindet sich im Ort, während weiterführende Schulen in den benachbarten Städten wie Pegau und Groitzsch erreichbar sind. Schulbusverbindungen sind eingerichtet.

Die medizinische Grundversorgung wird durch eine ortsansässige Arztpraxis und Apotheken in den umliegenden Orten sichergestellt. Krankenhäuser befinden sich u. a. in Leipzig, Zwenkau, Borna sowie in der Region Altenburger Land. Die Nahversorgung erfolgt überwiegend in den nahegelegenen Mittelzentren Pegau und Groitzsch, wo Supermärkte, Einzelhandel, Banken und weitere Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Durch die Lage in der Elsteraue sowie die Nähe zum Leipziger Neuseenland bietet Elstertrebnitz gute Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten im Grünen. Rad- und Wanderwege sowie Wasserlandschaften prägen das Umfeld. Elstertrebnitz bietet eine funktionale Basisinfrastruktur mit guter regionaler Anbindung. Die Kombination aus ruhiger Lage und Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Wirtschaftszentren macht den Standort insbesondere für Wohnnutzungen attraktiv.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 04.05.2036

Registriernummer: SN-2026-006377587

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	G 9 E 04523 Elstertrebnitz	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1996	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023	
Anzahl der Wohnung	1 (117,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	158,0 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
	☐ Vermietung/Verkauf	☒ Sonstiges (freiwillig)

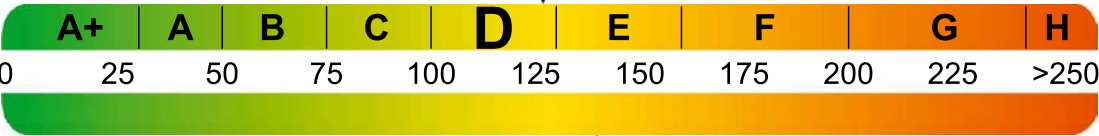
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2026-006377587

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 29,77 kg CO₂ - Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch
126,9 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch
139,6 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,90 kWh/(m²·a)





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR