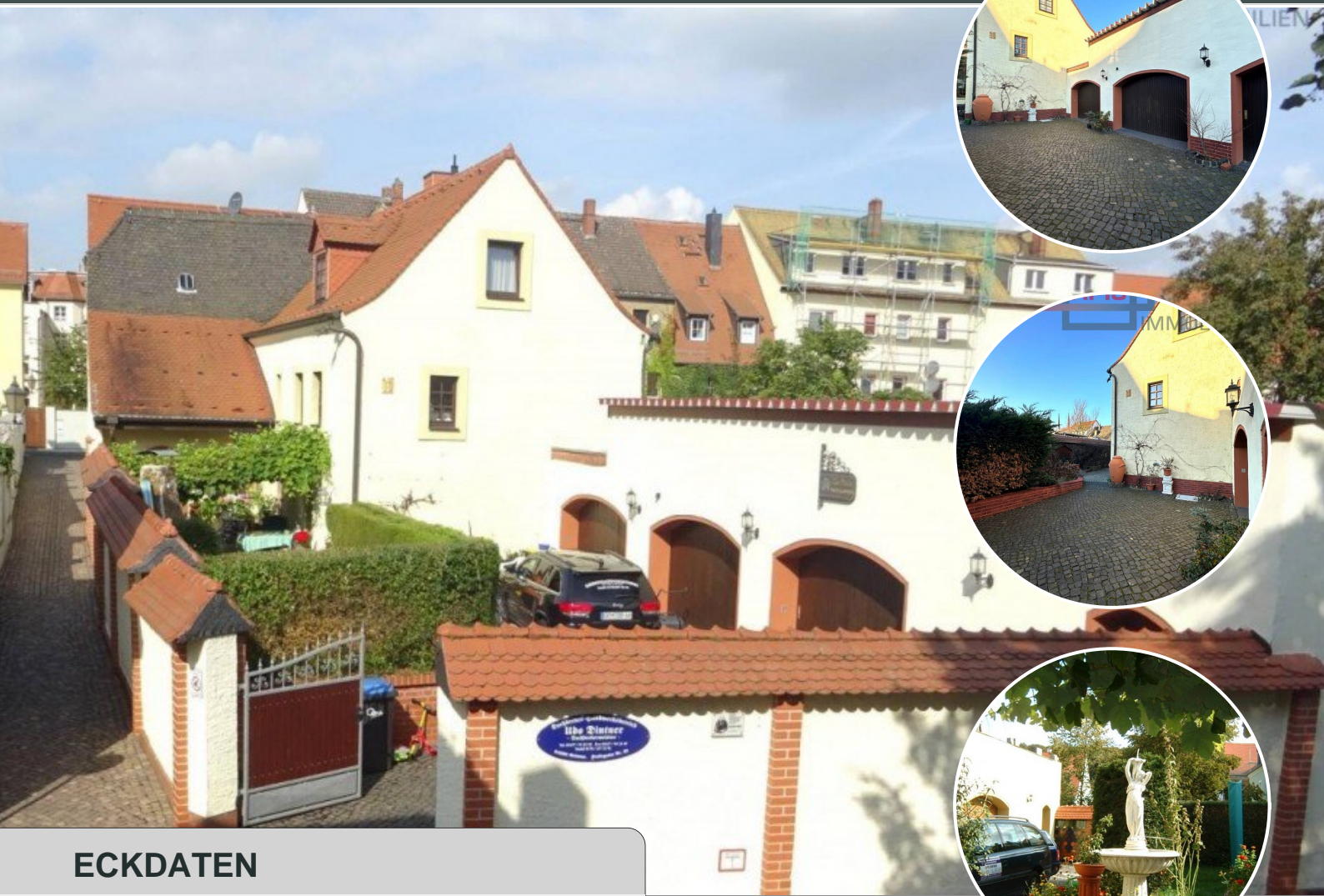


EXPOSÉ

+++WOHNEN U. ARBEITEN - EFH INKL. GRUNDSTÜCK U.  
NEBENGEBÄUDE IM BELIEBTEN CITYLAGE VON GRIMMA+++



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 04668 Grimma  
Baujahr: 1915  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 147,57 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 263,05 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 520 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.863,52 €  
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis**  
**€ 275.000,-**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

- > Einfamilienhaus
- > Grimma
- > 4 Zimmer

- > 147,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1340



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	04668 Grimma, Stollegasse 1
Baujahr	1915
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	147,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	263,05 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	520 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	275.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.863,52 €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1915
Denkmalgeschützt	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitbodenplatte
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 01.05.2025

verfügbar ab

01.05.2025

Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

- > Einfamilienhaus
- > Grimma
- > 4 Zimmer

- > 147,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1340



## Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen das attraktive feistehende Einfamilienhaus vorzustellen, welches wir Ihnen samt Grundstück und Nebengebäude im Herzen der beliebten Stadt Grimma zum Verkauf anbieten können.

Die denkmalgeschützte, historische Immobilie wurde im Jahr 1915 mit viel Liebe zum Detail errichtet und bietet Ihnen idyllisches Wohnen sowie gleichzeitig die Möglichkeit Ihren handwerklichen Tätigkeiten nachzugehen oder ein Gewerbe zu betreiben.

Der Charme der Immobilie besticht durch liebevolle Details, einer großzügigen begrünten Terrasse inkl. Grillkamin, welche zu nachmittäglichen Teestunden in entspannter Atmosphäre oder abendlichen Grillpartys mit Freunden einladen, sowie eine großzügig geschnittene Garage, die Platz für drei Fahrzeuge bietet. Zudem stehen zusätzlich drei Parkplätze im Hofbereich zur Verfügung, was einen zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste garantiert.

In Bezug auf die räumliche Aufteilung werden Sie die Großzügigkeit der Wohnfläche von 147,57 Quadratmetern und die Nutzfläche von 263,05 Quadratmetern zu schätzen wissen. Das Haus verfügt über vier Räume, darunter zwei Schlafzimmer, die eine gemütliches Wohlfühlklima in den intimsten Räumen des Hauses schaffen. Ein geräumiges Tageslichtbad und ein Abstellraum, in welchem Sie diverse Utensilien verstauen können, runden das breit gefächerte Angebot des Hauses ab.

## Ausstattung:

- attraktives, denkmalgeschütztes (Baujahr 1915) sowie freistehendes Einfamilienhaus (EG/ OG/ DG) inkl. Grundstück, Büro, Lager, Werkstatt und Garage
- das Erdgeschoss bietet eine große Diele, ein Tageslichtbad und einen geräumigen Partyraum
- im Obergeschoss finden Sie das Wohnzimmer und eine großzügig geschnittene Küche inkl. Einbauküche
- das voll ausgebaute Dachgeschoss beherbergt zwei gut geschnittene Schlafräume
- Nebengebäude: Büro (Fläche ca. 25m<sup>2</sup>) mit ausgebauten Dachgeschoss (unmittelbar neben dem Wohngebäude)
- weitere Nebengebäude: Lager, Werkstatt und 3 Garagen (Grundfläche ca. 240m<sup>2</sup>) sowie 3 PKW-Stellplätze im Garten-/ Hofbereich
- das gesamte Anwesen ist nicht unterkellert
- Mitte der 1980er Jahre erfolgte grundlegende Sanierung bzw. Zwischendecken durch Holzdielenkonstruktion grundlegend erneuert
- Bodenbelag: EG Fliesen/ OG Laminat/ DG Teppich
- geräumiges Tageslichtbad inkl. WC, Waschtisch, Wanne und Dusche
- Wohngebäude Außentüren/ Fenster/ Türen u. Tore: denkmalgerecht Holz-u. Isolierglas
- Nebengebäude Fenster/ Türen u. Tore: denkmalgerecht Holz- u. Isolierglas sowie teilweise Kunststoff
- Wohngebäude Dach: Biberschwanzziegeldach

- Nebengebäude: klassische Bitumenschweißbahn
- Außenwände: Bruchsteinmauerwerk im EG und klassischer Ziegelbau im OG sowie DG
- Innenwände: massiv errichtet, verputzt oder verkleidet
- Gas-Brennwertheizung installiert 2013 (dient auch der Warmwasseraufbereitung)
- Wärmeverteilung mittels Heizkörpersystem (Kuper/ Stahlrohr)
- Elektroanlage im Jahr 2013 umfangreich saniert
- Erschließung ist gegeben (Strom, Wasser, Erdgas und Telekom)
- Abwasserversorgung erfolgt zentral über ein Mischwassersystem
- Außenanlage. Grundstück und Haus befinden sich in deinem gepflegten Zustand
- bei Neubezug etwaige Renovierungen notwendig (je nach Geschmack und Vorstellung des Käufers)

Die Immobilie befindet sich in einem Hochwasserschutzgebiet. Es wurden im Jahr 2013 umfassende Vorkehrungen sowie Schutzmaßnahmen rund um die Immobilie sowie in diesem Gebiet getroffen, so dass hier ein zukünftiges Wohnen bedenkenlos ist.

Da das Haus derzeit noch vom Eigentümer bewohnt wird, können wir Ihnen leider keine weiteren Bilder anbieten. Wir bitten diesbezüglich um Ihr Verständnis.

## Lagebeschreibung:

Grimma ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Leipzig. Die Mittelstadt im Tal der Mulde ist die nach Fläche viertgrößte Stadt Sachsens. Sie wurde im Jahr 1200 erstmals urkundlich erwähnt, die Fläche wuchs erst durch zahlreiche Eingemeindungen im 20. und 21. Jahrhundert. Die historische Altstadt umfasst auch die meisten Sehenswürdigkeiten der Gemeinde, darüber hinaus gibt es in den insgesamt 64 Ortsteilen viele alte Sakralbauten.

Die Stadt liegt im Verbundgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV) GmbH; Grimma liegt mit seinen Ortsteilen sowie mit der Stadt Trebsen/Mulde in der Tarifzone 144. Ein Anschluss an das Schienennetz besteht seit 1866. Der Bahnhof Grimma Oberer Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Borsdorf-Coswig. Bis 1967 wurde auch der Untere Bahnhof an der Muldentalbahn bedient; diese Strecke ist heute stillgelegt. Die ehemalige Trasse von Wurzen bis Grimma wurde als reizvoller Radweg ausgebaut, sie ist auch für Inliner geeignet. Seit 2011 befindet sich in der politischen Grenze noch der Bahnhof Großbothen. Der Obere Bahnhof Grimma ist heute Verkehrshalt folgender Linie:

RB110 (Leipzig-Borsdorf-Grimma-Großbothen-Döbeln)

Durch den Regionalbus Leipzig ist Grimma mit acht PlusBus- sowie weiteren Regionalbuslinien angebunden. Der Stadtverkehr wird durch die Buslinien A und B sichergestellt. Beide Linien verkehren dabei montags bis samstags, von 5 Uhr bis ca. 21 Uhr im 30-Minuten-Takt, danach stündlich bis Mitternacht. An Sonn-/Feiertagen stündlich. Neben dem

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Grimma
- > 4 Zimmer

- > 147,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1340



Busbahnhof am Oberen Bahnhof, Übergang zwischen Zug- und Busverkehr, ist auch der Nicolaiplatz eine wichtige Umsteigestelle zwischen Stadt- und Regionalbussen.

Im Auftrag der Stadt Grimma betreibt die Muldenschiffahrt Grimma GbR eine Schiffslinie mit Motorschiffen auf der Mulde. Diese verkehrt von März bis Oktober, täglich von 10 Uhr bis 19 Uhr im 60-Minuten-Takt. Die Schiffslinie verbindet die Anlegestellen Grimma, Hängebrücke mit Höfgen, Schiffsmühle und Nimbschen. Zwischen den Ufern Höfgen, Schiffsmühle und Nimbschen kommt zusätzlich eine Gierseilfähre zum Einsatz.

Das Krankenhaus ist ein Haus der Regelversorgung in der Trägerschaft des Landkreises. Gemeinsam mit dem Krankenhaus in Wurzen gehört es zur Muldentalkliniken GmbH.

Im Norden kreuzt die Bundesautobahn 14 das Stadtgebiet; eine unmittelbare Anbindung zur Stadt ist mit der Abfahrt Grimma gegeben. Die Bundesautobahn 38 ist über das nahe Dreieck Parthenaue zu erreichen. Außerdem führt die Bundesstraße 107 durch die Stadt. Die Umgehungsstraße B 107n wurde zwischen 2004 und 2008 zu zwei Dritteln fertiggestellt und führt von der Autobahn in nordwestlicher Richtung um Grimma herum. Der Bau des dritten Bauabschnitts wurde nach einer Klage des NABU vom Bundesverwaltungsgericht gestoppt, weil das Waldgebiet Klosterholz durchschnitten worden wäre. Derzeit (Stand Juni 2015) befindet sich eine neue Trassenvariante in Planung. (Quelle Wikipedia)

## Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



Haus- u. Garagenansicht



Gartenbereich



Landschaft/ Umgebung

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Grimma
- > 4 Zimmer

- > 147,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1340



Einbauküche



Zugang zum Hauseingang



Geolizer Kartenausschnitt



Flurbereich

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Grimma
- > 4 Zimmer

- > 147,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1340



Bad

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Grimma
- > 4 Zimmer

- > 147,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1340



## Ansprechpartner:



**Frau Peggy Günther**

**Telefon:** 034298 549070

**Mobil:** 0152 54250755

**E-Mail:** info@le-apis-immobilien.de

## Firmendaten:

### LE-APIS Immobilien

Peggy Günther  
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Internet: www.le-apis-exclusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt  
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße  
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt  
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202  
/ 69-App.571

**Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und  
Sachverständigen e.V.**

## Ihre Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---