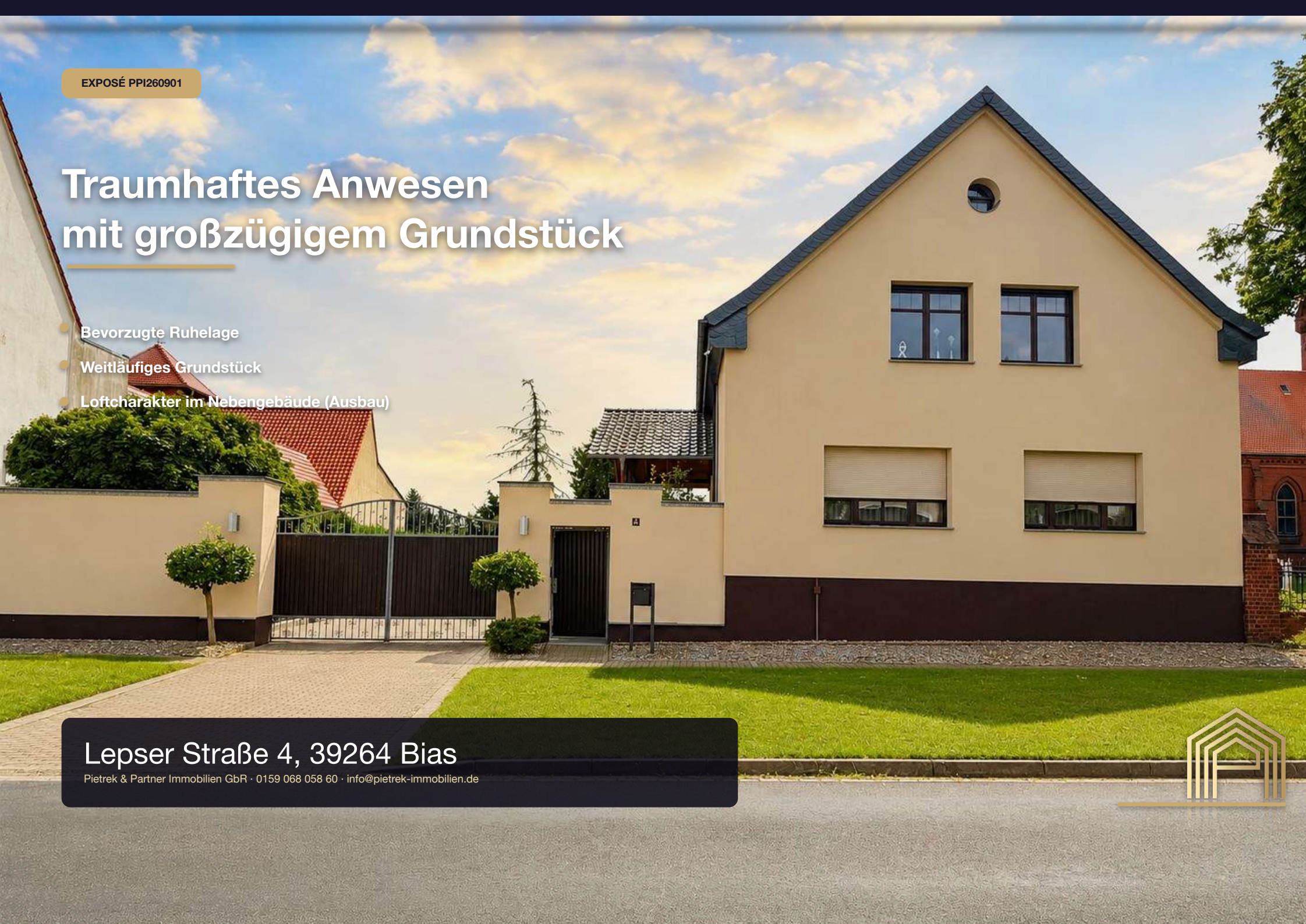


EXPOSÉ PPI260901

# Traumhaftes Anwesen mit großzügigem Grundstück

- Bevorzugte Ruhelage
- Weitläufiges Grundstück
- Loftcharakter im Nebengebäude (Ausbau)

## Lepser Straße 4, 39264 Bias

Pietrek & Partner Immobilien GbR · 0159 068 058 60 · info@pietrek-immobilien.de

# Objektvorstellung

Diese besondere Immobilie verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und einem außergewöhnlich großzügigen Platzangebot. Das Wohnhaus präsentiert sich heute hell, gepflegt und individuell gestaltet. Warme Holzelemente, interessante Raumzuschnitte und besondere architektonische Details verleihen dem Haus eine angenehme Atmosphäre und einen ganz eigenen Charakter, der sich deutlich von klassischen Häusern abhebt.

Die verschiedenen Wohnbereiche bieten viel Raum für Familie, Rückzug und gemeinsames Leben. Großzügige Zimmer, helle Flächen und die abwechslungsreiche Architektur schaffen ein angenehmes Wohngefühl und ermöglichen eine vielseitige Nutzung.

Auch der Außenbereich ist ein wesentlicher Bestandteil des Anwesens. Der großzügige Hof bietet viel Platz und Privatsphäre, während der weitläufige Garten mit seinem gewachsenen Baum- und Pflanzenbestand eine sehr angenehme, nahezu idyllische Atmosphäre schafft. Verschiedene Bereiche des Grundstücks lassen sich sowohl zur Erholung als auch für Freizeit, Garten oder individuelle Gestaltungsideen nutzen.

Ein besonderes Highlight stellt das große Nebengebäude dar. Neben umfangreichen bestehenden Nutzflächen eröffnet es zusätzlich ein erhebliches Ausbau- und Entwicklungspotenzial. Dadurch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise für Wohnzwecke, Hobby, Werkstatt, Atelier, Arbeiten, Lagerung oder die Schaffung weiterer Flächen nach den eigenen Vorstellungen.

Insgesamt bietet dieses Anwesen eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, viel Grundstück, Privatsphäre und außergewöhnlichen Nutzungsmöglichkeiten. Eine charaktervolle Immobilie für Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern ein besonderes Zuhause mit Raum für eigene Ideen und langfristiges Potenzial suchen.



| | |
|---|---|
| **Kaufpreis**<br>435.000 EUR | **Grundstück**<br>3.535 qm |
| **Wohnfläche**<br>244 qm | **Nutzfläche**<br>448 qm |
| **Baujahr**<br>1867 (2000) | **Provision**<br>3,57% incl. 19% USt. |


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

# Objekt-Highlights

01

## Historisches Anwesen

Ursprung mit charaktervoller Gebäudestruktur und modernisiertem Wohngefühl.

02

## Großzügiges Grundstück

Weitläufiger Hof- und Gartenbereich mit hoher Privatsphäre.

03

## Nebengebäude

Zusätzliche Nutzflächen mit starkem Ausbau- und Entwicklungspotenzial.

04

## Modernisierungen

Kernsanierung und Dach 2000, Wärmedämmfassaden 2005, Böden 2021.

05

## PV-Anlage

PV-Anlage 2021 mit Sungrow-Wechselrichter als technisches Plus.

06

## Klima & Komfort

Klimaanlagen 2023 / Multisplit-System sowie praktische Gebäudetechnik vorhanden.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Makrolage

Zerbst/Anhalt liegt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im östlichen Sachsen-Anhalt und nimmt eine günstige Position zwischen den Oberzentren Magdeburg und Dessau-Roßlau ein. Die Stadt befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Elblandschaft und dem Fläming und verbindet damit eine naturnahe Umgebung mit der guten Erreichbarkeit wichtiger Wirtschafts-, Hochschul- und Kulturstandorte der Region. Über die Bundesstraße B 184 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Magdeburg sowie Dessau-Roßlau und weiter nach Leipzig. Die B 187a bindet Zerbst an den Raum Köthen an. Über die im Großraum Dessau gelegenen Anschlussstellen ist zudem die Autobahn A 9 in Richtung Berlin, Leipzig und München erreichbar; nördlich besteht eine Anbindung an die A 2 in Richtung Magdeburg, Berlin und Hannover. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine gute regionale Vernetzung. Der Bahnhof Zerbst liegt an der Bahnverbindung zwischen Magdeburg, Dessau-Roßlau, Bitterfeld und Leipzig und ermöglicht insbesondere Berufspendlern eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte und deren weiterführende Fernverkehrsangebote. Die Linie RE 13 ist im aktuellen Landesliniennetz über Zerbst ausgewiesen. Zerbst/Anhalt übernimmt als regionales Zentrum wichtige Versorgungsfunktionen und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Die mehr als 1.050 Jahre alte Stadt ist zugleich eng mit der Geschichte des Fürstentums Anhalt-Zerbst und mit Katharina der Großen verbunden. Historische Sehenswürdigkeiten, der Schlossgarten und die touristische Route „Katharina II." unterstreichen die besondere kulturelle Bedeutung der Stadt.





©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Mikrolage




Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Wohnlage im Ortsteil Bias der Stadt Zerbst/Anhalt. Bias liegt südlich der Zerbster Kernstadt und zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung, viel Grün und ein angenehm überschaubares Wohnumfeld aus. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf die Infrastruktur einer nahegelegenen Stadt verzichten zu müssen.

Durch die unmittelbare Anbindung des Ortsteils an die B 187a ist das Zentrum von Zerbst/Anhalt in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch der Bahnhof Zerbst bietet regelmäßige Regionalverbindungen in Richtung Magdeburg, Dessau und Leipzig.

Das direkte Umfeld von Bias wird von Feldern, weitläufigen Grünflächen und der offenen Landschaft des Zerbster Umlandes geprägt und bietet damit gute Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Zerbst für eine gelungene Verbindung aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und alltagstauglicher Infrastruktur.

Eine attraktive Lage für alle, die naturnahes und entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen nach Zerbst/Anhalt verbinden möchten.





©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Wirtschaftlichkeit

## Investition

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **435.000 EUR** |
| Grunderwerbssteuer (5 %) | **21.750 EUR** |
| Notar/Grundbuch (2 %) | **8.700 EUR** |
| Maklerprovision (3,57 %) | **15.529 EUR** |
| **Gesamtinvestition** | **480.979 EUR** |




**Kaufpreis je M² WFL.**
**1.782 EUR**

**Bodenrichtwert**
**14 EUR/m²**

**Grundstück**
**3.535 qm**

Der Kaufpreis je m²/Wfl. lag im zweiten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Zerbst zwischen 1.675 EUR/m² und 2.667 EUR/m². (Quelle: Scout24.de)


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Grundriss EG

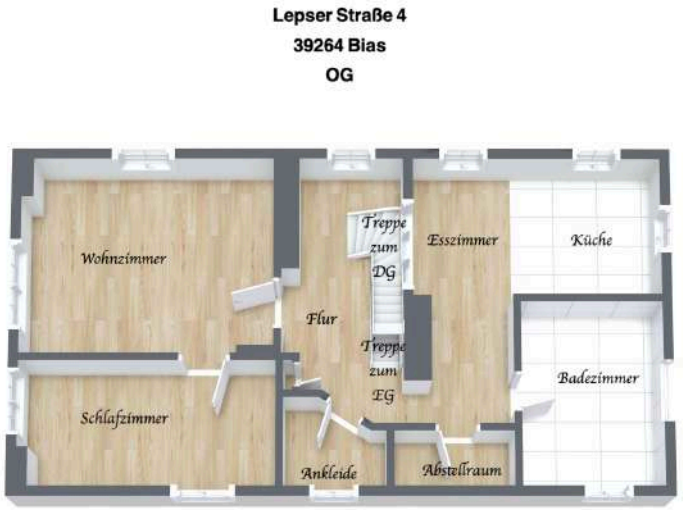



## Wohnflächenberechnung EG

| Nutzung | Geschoss | Länge | Breite | Fläche | Wohnfläche |
|---|---|---|---|---|---|
| Entree | **EG** | 4,76 | 4,57 | 21,75 | 21,75 |
| Abstellkammer | **EG** | 0,69 | 2,83 | 1,95 | 1,95 |
| Treppenaufgang | **EG** | 1,84 | 0,96 | 1,76 | |
| Esszimmer | **EG** | 2,78 | 4,04 | 11.23 | 11,23 |
| Badezimmer | **EG** | 2,62 | 3,96 | 10,38 | 10,38 |
| Küche | **EG** | 3,27 | 3,82 | 12,49 | 12,49 |
| Flur | **EG** | 1,45 | 4,63 | 6,71 | 6,71 |
| Diele | **EG** | 2,09 | 0,53 | 1,11 | 1,11 |
| Wohnzimmer | **EG** | 5,96 | 4,65 | 27,71 | 27,71 |
| Schlafzimmer | **EG** | 4,07 | 4,09 | 16,65 | 16,65 |
| **Gesamtwohnfläche EG** | | | | | **109,98qm** |


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Grundriss OG

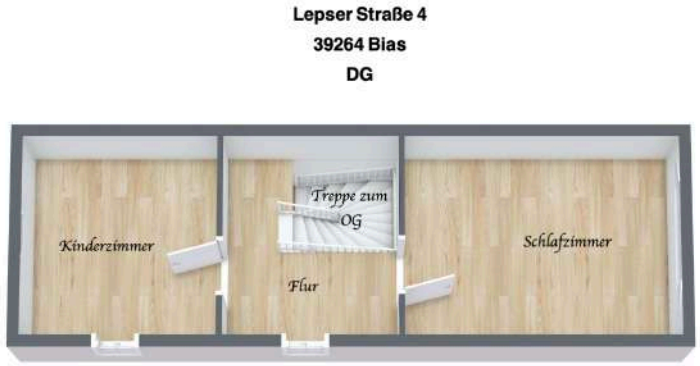



## Wohnflächenberechnung OG

| Nutzung | Geschoss | Länge | Breite | Fläche | Wohnfläche |
|---|---|---|---|---|---|
| Treppe | **OG** | 0,95 | 2,86 | 2,71 | |
| Diele/Flur | **OG** | 2,48 | 5,66 | 14,04 | 14,04 |
| Treppe zum OG | **OG** | 1,70 | 1,13 | 1,92 | |
| Wohnzimmer | **OG** | 5,68 | 4,31<br>3,72 | 24,48 | 22,80 |
| Schlafzimmer | **OG** | 4,21 | 4,26<br>3,60 | 17,93 | 16,49 |
| Ankleide | **OG** | 3,41 | 3,04<br>2,10 | 10,37 | 8,77 |
| HWR | **OG** | 1,89 | 1,82<br>1,21 | 3,44 | 2,87 |
| Küche/Esszimmer | **OG** | 5,48 | 4,14<br>3,57 | 22,69 | 20,99 |
| Badezimmer | **OG** | 3,17 | 4,05<br>3,51 | 12,84 | 11,98 |
| **Gesamtwohnfläche OG** | | | | | **97,94qm** |


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Grundriss DG




## Wohnflächenberechnung DG

| Nutzung | Geschoss | Länge | Breite | Fläche | Wohnfläche |
|---|---|---|---|---|---|
| Schlafzimmer | **DG** | 6,12 | 4,13<br>1,06 | 25,44 | 15,96 |
| Flur | **DG** | 2,56 | 4,37<br>1,13 | 11,19 | 7,04 |
| Treppe | **DG** | 1,64 | 0,76 | 1,25 | |
| Kinderzimmer | **DG** | 5,49 | 3,70<br>1,05 | 20,31 | 13,04 |
| **Gesamtwohnfläche DG** | | | | | **36,04qm** |


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Nutzflächen



## Nutzflächenberechnung

| Nutzung | | Geschoss | Länge | Breite | Fläche | Nutzfläche |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ausbau OG | | **NG** | 26,72 | 7,63 | 203,88 | 203,88 |
| Garage | | **NG** | 8,71 | 7,20 | 62,71 | 62,71 |
| Abstellraum | | **NG** | 2,33 | 1,67 | 3,89 | 3,89 |
| Öltankraum | | **NG** | 2,31 | 5,12 | 11,83 | 11,83 |
| Absetllgroßraum | TF1<br>TF2 | **NG** | 2,93<br>3,73 | 7,18<br>3,85 | 21,03<br>14,36 | 35,39 |
| Hunderaum | | **NG** | 3,56 | 3,23 | 11,50 | 11,50 |
| Gerätehaus | | **NG** | 5,70 | 7,28 | 41,49 | 41,49 |
| Geräteschuppen | | **NG** | 2,30 | 6,82 | 15,69 | 15,69 |
| Partyraum | TF1<br>TF2 | **UG** | 2,35<br>2,25 | 4,35<br>4,32 | 10,22<br>9,72 | 19,94 |
| HWR | TF1<br>TF2 | **UG** | 2,36<br>2,29 | 3,67<br>3,65 | 8,66<br>8,36 | 17,02 |
| Flur | | **UG** | 0,91 | 3,38 | 3,08 | 3,08 |
| Abstellraum | | **UG** | 5,27 | 4,07 | 21,45 | 21,45 |
| **Gesamtnutzfläche NG/UG** | | | | | | **447,87qm** |


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 01



**Straßenansicht**



**Hofansicht des Wohnhauses**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 02 OG



Treppenhaus

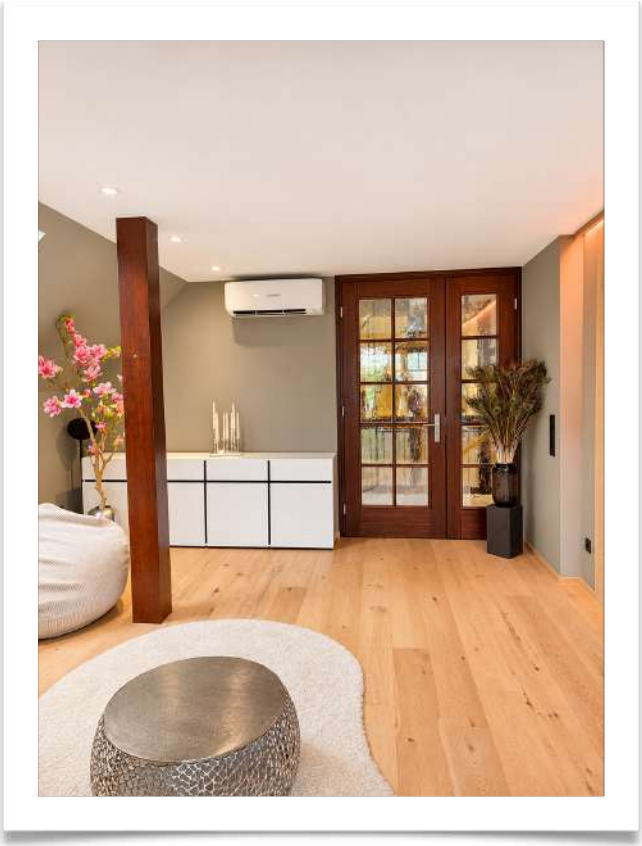



Flur


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 03 OG





**Stilvolles Wohnzimmer**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 04 OG





**Modernes Schlafzimmer**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 05 OG



**Bad mit Dusche & Badewanne**



**Badezimmer**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 06 OG





**Küche & Esszimmer**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 07 DG



Flur / Galerie im Dachgeschoss



Kinderzimmer



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 08 DG



**Dachgeschosszimmer**



**PV-Anlage**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 09 EG



**Esszimmer mit Küchenbereich**



**Modernes Entrée**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 10 EG



Küche



Wohnzimmer


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 11 EG



Schlafzimmer



Diele / Flur



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 12 EG



Stilvolles Badezimmer im EG



Badezimmer mit Wanne


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 13



Idyllischer Gartenbereich



Atemberaubender Weitblick



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Fotoseite 14



**Atemberaubender Weitblick**



**Teich im hinteren Gartenbereich**



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

IMMOBILIENPOTENZIAL

# Vom Nebengebäude zum Loft

Echte Bestandsaufnahmen +
unverbindliche Designvision



# Charakter, den man nicht neu bauen kann.

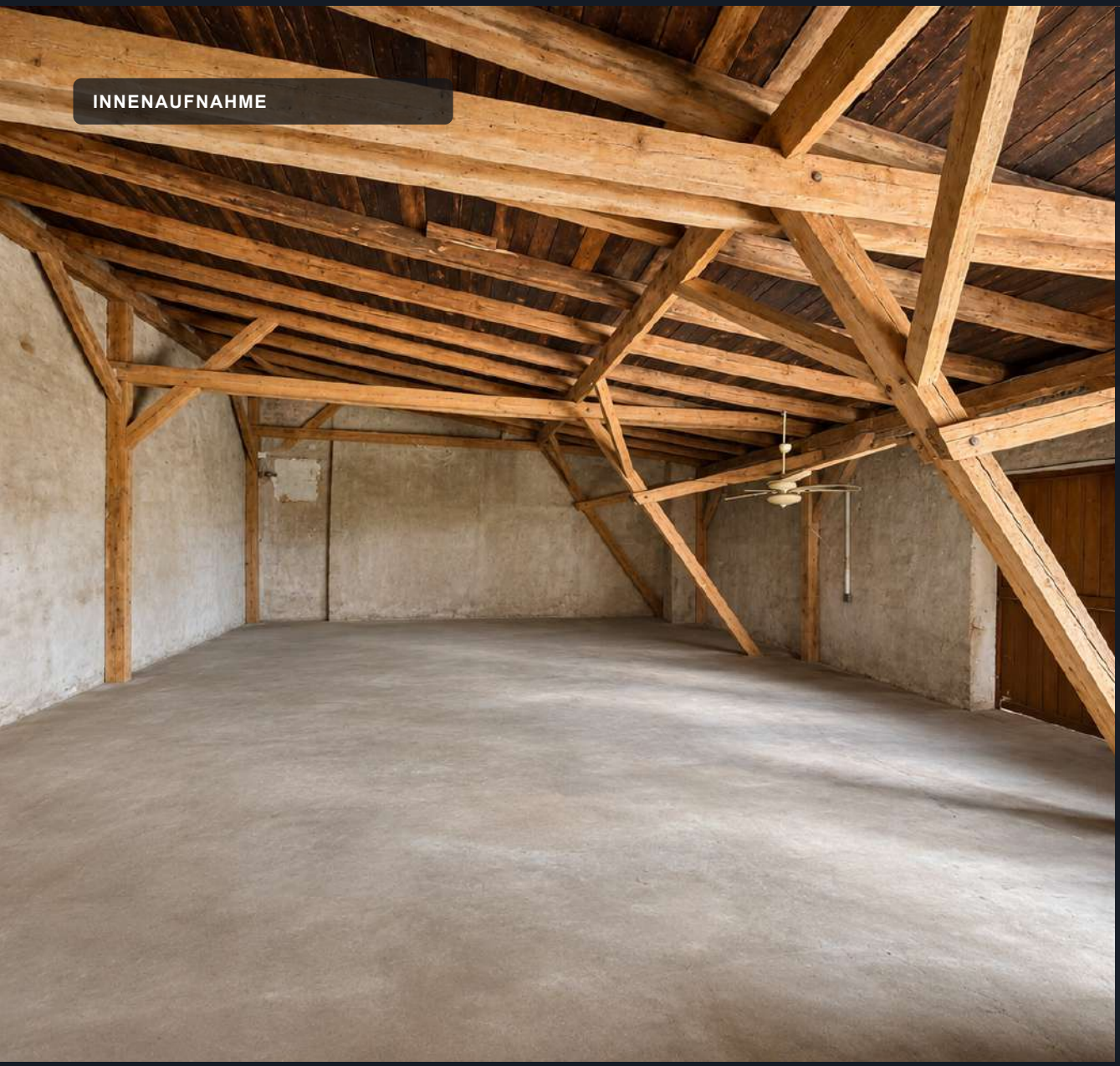






- **Markantes Backsteinmauerwerk**
- **Sichtbares Dachtragwerk**
- **Großzügiger Raumeindruck**


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien




02 / EIN BLICK INS INNERE

# Der Raum. Die Struktur. Das Potenzial.

**1** **Holzbalken als Designelement**
Das bestehende Tragwerk könnte den Charakter eines Lofts prägen.

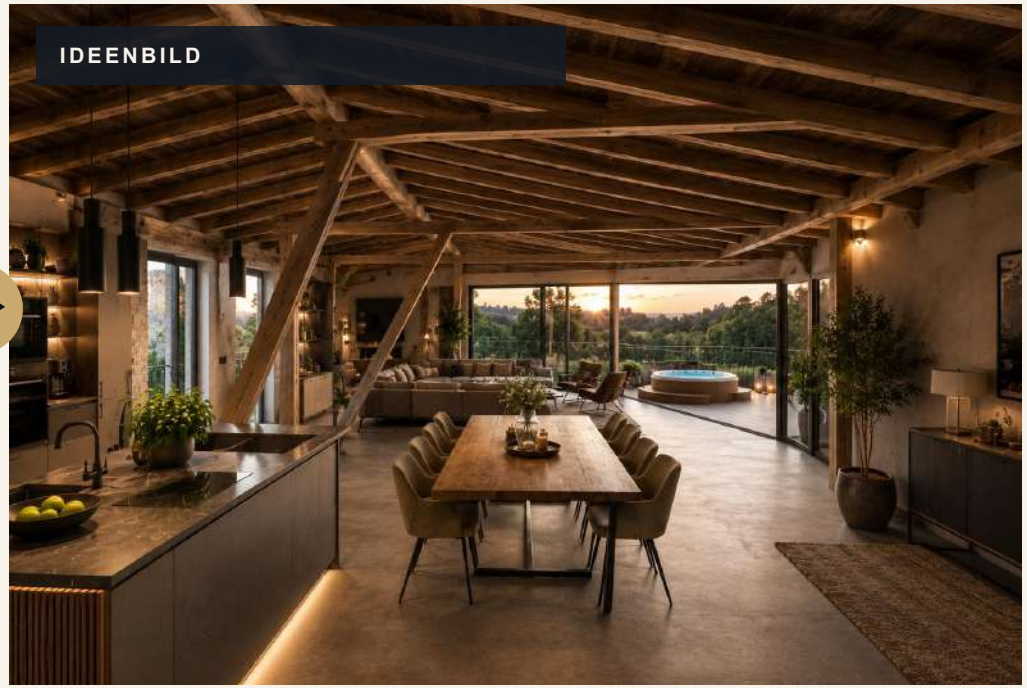
**2** **Viel Raum zum Denken**
Der offene Eindruck inspiriert zu einer neuen Aufteilung.

Konzeptionelle Ideen – vorbehaltlich baurechtlicher und technischer Prüfung

# Vom Lagerraum zum Traum-Loft

Ein gedanklicher Vorher-/Nachher-Vergleich






©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

04 / DIE GROSSE LOFT-VISION

# AUS RAUM WIRD LEBENSGEFÜHL.

Offene Wohnbereiche, warme Materialien und das sichtbare Holztragwerk verbinden Altbaucharme mit modernem Design.

Entwurfsbild mit frei interpretierten Fensterflächen, Ausblicken und Ausstattungen.



UNVERBINDLICHE KONZEPTVISUALISIERUNG

# Ein Loft. Viele Lebensentwürfe.

Drei mögliche Atmosphären für ein durchdachtes Nutzungskonzept.



## Offen wohnen

Küche, Essen und Wohnen als zusammenhängender Lebensmittelpunkt.



## Rückzugsort

Ruhiger Schlafbereich mit natürlichen Materialien und viel Atmosphäre.



## Kreativ arbeiten

Homeoffice, Atelier oder Gästebereich – flexibel im eigenen Stil.

*Alle gezeigten Innenräume sind gestalterische Beispielvisualisierungen.*



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Von Backstein zu Blickfang.

Die bestehende Fassade als Inspiration für eine neue, moderne Architektursprache.







Architekturidee: neue Fenster, Fassadengestaltung und Außenbeleuchtung.


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Gebäudetechnik & Ausstattung

**Zentrale Buderus-Heizungsanlage**

Buderus-Heiztechnik mit Speicher / Verteilung.

**CAME-Garagentorantrieb**

Elektrischer Garagentorantrieb für komfortable Nutzung.

**Sungrow-Wechselrichter**

PV-Anlage 2021 mit Sungrow-Wechselrichtertechnik.

**Klima / Multisplit**

Klimaanlagen 2023 als zusätzlicher Komfortfaktor.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

# Provision & Sonstiges

## Käuferprovision: 3,57% Incl. 19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Sind Ihre finanziellen Angelegenheiten geklärt und kann somit durch uns ein entsprechender Eigenkapital- oder persönlicher Finanzierbarkeitsnachweis abgefordert werden? Dann steht einer Besichtigung und einem baldigen Erwerb nichts im Wege.

Sollten Sie Finanzierungsbedarf haben, welcher aber noch nicht geprüft wurde, kommen Sie gern auf uns zu. Wir vermitteln Ihnen einen Finanzierungsspezialisten aus unserem Netzwerk.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Absender- und Telefonnummernangabe beantworten. Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien