PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN



Traumhaftes Anwesen mit großzügigem Grundstück im Zerbster Ortsteil Bias

OBJEKTNUMMER: PPI260901

Verwirklichen sie ihren Traum

Objektvorstellung

Diese besondere Immobilie verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und einem außergewöhnlich großzügigen Platzangebot. Das Wohnhaus präsentiert sich 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.

KAUFPREIS
435.000 EUR

GRUNDSTÜCK
3.535 qm

WOHNFLÄCHE
244 qm

NUTZFLÄCHE
448 qm

MAKLERPROVISION
3,57% incl.19 % USt.

Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien © Alle Angaben ohne Gewähr

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.



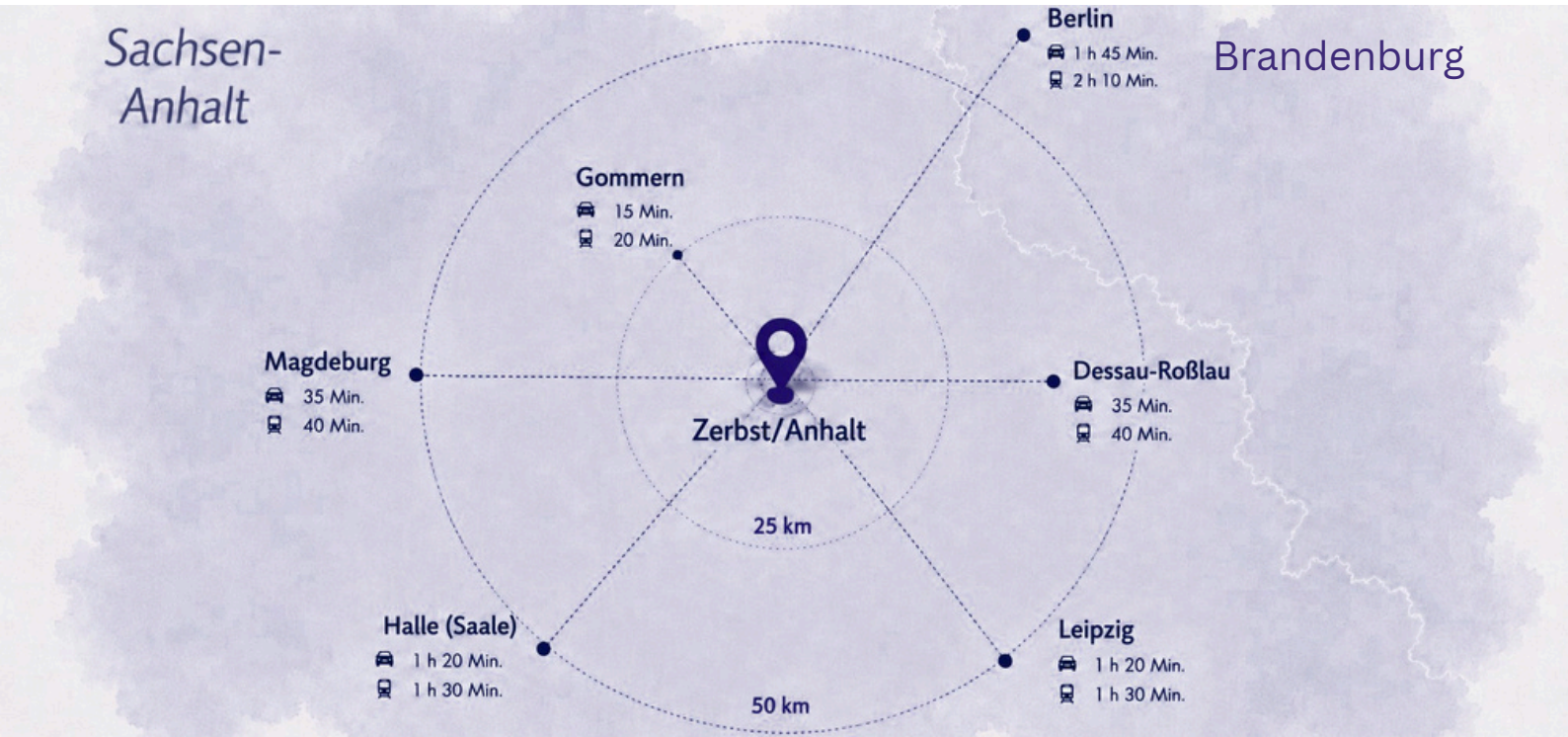


Zerbst/Anhalt

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.

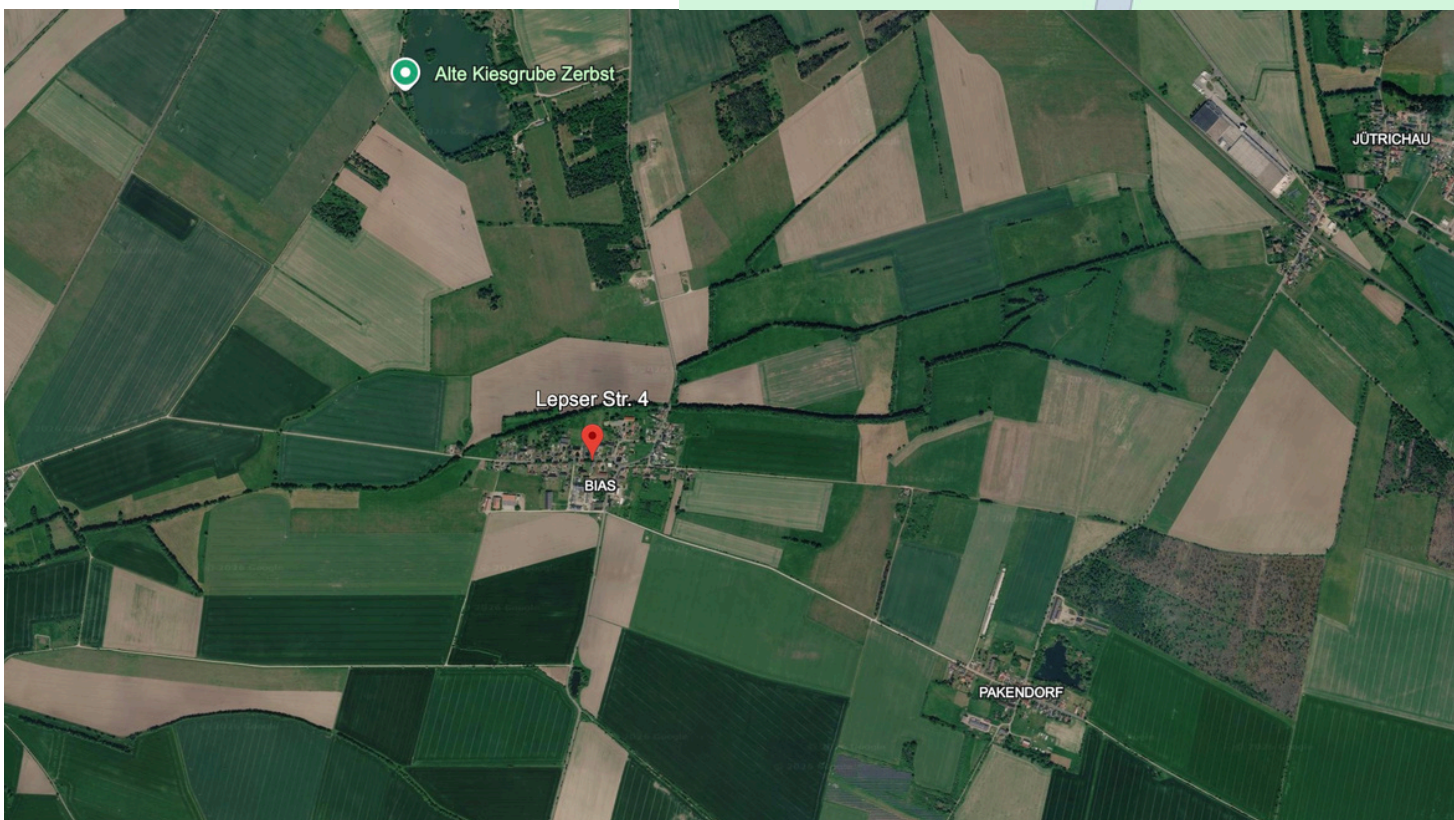
Zerbst/Anhalt übernimmt als regionales Zentrum wichtige Versorgungsfunktionen und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Die mehr als 1.050 Jahre alte Stadt ist zugleich 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.



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.





Lepser Straße 4

39264 Bias

Vergrößerte Darstellung, nicht Maßstabsgerecht



Wirtschaftlichkeit

Lepser Straße 4, 39264 Bias

Kaufpreis: 435.000 EUR

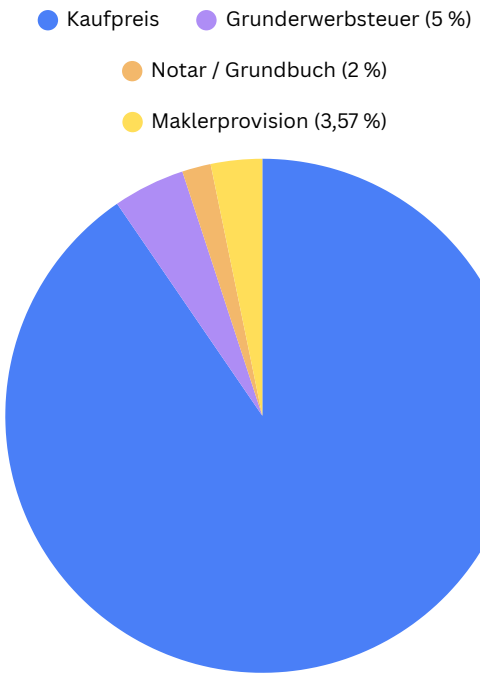
INVESTITION

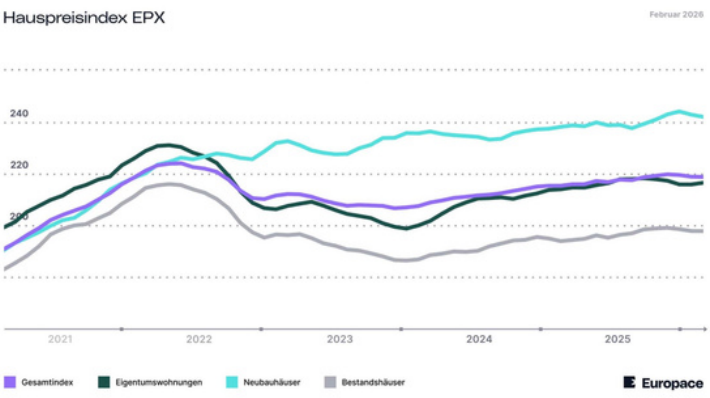
Kaufpreis	**435.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**21.750 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**8.700 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**15.529 EUR**
Gesamtinvestition	**480.979 EUR**

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	**3.535 qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**1.782 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**14 EUR**

Der Kaufpreis je m2/Wfl. lag im zweiten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Zerbst zwischen **1.675EUR/m2.-2.667EUR/m2**
(Quelle: immoscout24.de)





Innenräume

VIELFÄLTIGE MODERNE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Dieses Anwesen überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Von den modernen Zimmern bis hin zu dem großem Potenzial im Nebengelass bietet es großzügigen Platz für die ganze Familie.
Die funktionalen Grundrisse lassen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu und eröffnen Ihnen hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung
Ein Zuhause mit Charakter & Charme









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI260901

- Baujahr 1867 (2000)
- Kernsanierung 2000
- Dach 2000
- Wärmedämmfassade 2005
- PV-Anlage
- Modernisierung der Böden 2021
- Klima-Anlagen 2023
- Nebengelass mit Ausbaupotenzial
- Teich im hinteren Gartenbereich



wirliebenhäuser.de

PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartner

Steffen Pietrek

Geschäftsführer

info@pietrek-immobilien.de

0159 06805860

Fabien Huth

Assistent der Geschäftsführung

f.huth@pietrek-immobilien.de

015567 490973