EXPOSÉ PPI260802

Modernes Landhaus mit Nebengelass und zauberhaftem Grundstück in Kermen

- Weitläufiges Grundstück
- Traumhafter Pool
- Sommerpavillon auf der Terrasse



Lepser Straße 10, 39264 Leps-Kermen

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

Objektvorstellung

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine zeitgemäße Ausstattung und ein großes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die hellen und modern gestalteten Wohnräume vermitteln ein angenehmes Wohngefühl und bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Freizeit suchen.

Der durchdachte Grundriss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die moderne Küche mit angrenzendem Essbereich, das großzügige Wohnzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume schaffen ein komfortables und abwechslungsreiches Wohnambiente. Gepflegte Bäder, ansprechende Bodenbeläge und die insgesamt moderne Gestaltung unterstreichen den sofort nutzbaren und wohnlichen Gesamteindruck.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Nebengebäude, welches attraktive Freizeitbereiche mit Bar, Billardtisch und weiteren Nutzungsmöglichkeiten bietet. Gleichzeitig eröffnet es zusätzliches Potenzial, beispielsweise für Hobby, Feiern, Gäste, Arbeiten oder weitere individuelle Ausbauideen.

Auch der Außenbereich macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Das weitläufige Grundstück bietet viel Freiraum, zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die großzügige Terrasse mit überdachtem Pavillon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der auf einer erhöhten Poolterrasse angelegte Pool bildet einen attraktiven Mittelpunkt des Gartens und schafft gemeinsam mit den verschiedenen Aufenthaltsbereichen ein privates Urlaubsgefühl direkt am eigenen Zuhause.

Eine außergewöhnlich vielseitige Immobilie mit moderner Wohnqualität, großem Grundstück, hochwertigem Nebengebäude und erheblichem weiterem Potenzial, ideal für alle, die großzügiges Wohnen und besondere Freizeitmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.



Kaufpreis	**Grundstück**
175.000 EUR	1.759 qm
Wohnfläche	**Nutzfläche**
151 qm	118 qm
Baujahr	**Provision**
1908	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 Ausbau- und Entwicklungspotenzial.

04

Sommerterrasse

Terrassenerhöhung mit Sommerpavillon & Pool

05

Klima & Komfort

Kaminofen, Durchlauferhitzer & Nachtspeicherofen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

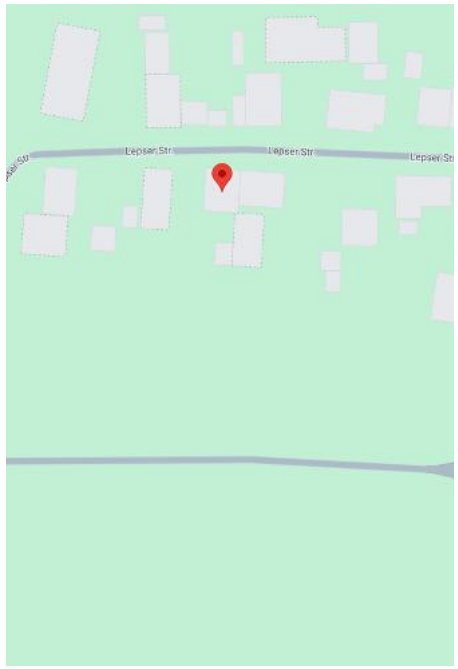
Makrolage

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

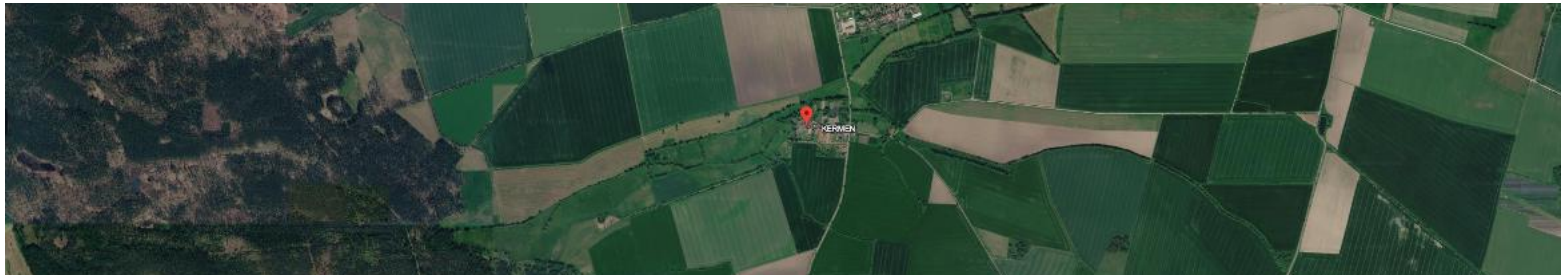


Die Immobilie befindet sich in der Lepser Straße 10 im Ortsteil Kermen, der zur Ortschaft Leps und damit zur Stadt Zerbst/Anhalt gehört. Kermen ist mit rund 50 Einwohnern ein sehr kleiner, ländlich geprägter Ortsteil mit lockerer Bebauung, wenig Verkehr und einem angenehm ruhigen Wohnumfeld. Die Lage eignet sich daher besonders für Menschen, die Privatsphäre, Naturverbundenheit und ein entschleunigtes Wohngefühl schätzen.

Die Umgebung ist von weitläufigen Feldern, Wiesen und gewachsenen Dorfstrukturen geprägt. Leps und seine Ortsteile liegen am Rand des Biosphärenreservates Flusslandschaft Mittlere Elbe und in der Nähe der geschützten Auwälder des Steckby-Lödderitzer Forstes. Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur lassen sich somit unmittelbar in der näheren Umgebung beginnen. Zu den örtlichen Besonderheiten zählt außerdem die Die romanische Dorfkirche St. Petrus und Paulus.

Die Zerbster Kernstadt liegt nur wenige Kilometer entfernt und stellt die Versorgung des täglichen Bedarfs sicher. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie weitere öffentliche und kulturelle Einrichtungen. Der Bahnhof Zerbst bietet etwa stündliche Regionalverbindungen in Richtung Magdeburg, Dessau-Roßlau und Leipzig. Kermen ist zudem über die Buslinie 457 mit dem Zerbster Bahnhof verbunden.

Damit verbindet die Mikrolage die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Dorflebens mit der schnellen Erreichbarkeit der vollständigen Infrastruktur von Zerbst/Anhalt.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**175.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**8.750 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**3.500 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**6.247 EUR**
Gesamtinvestition	**193.497 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
1.158 EUR

Bodenrichtwert
9 EUR/m²

Grundstück
1.759 qm

Der Kaufpreis je m2/Wfl. lag im zweiten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Leps zwischen **1.721EUR/m2.-2.309EUR/m2** (Quelle: immoscout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss EG



Wohnflächenberechnung EG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Windfang	**EG**	2,87	2,11	6,06	6,06
Esszimmer	**EG**	3,59	2,04	7,32	7,32
Küche	**EG**	3,59	4,01	14,39	14,39
Offener Flur	**EG**	2,60	4,18	10,87	8,28
Treppe	**EG**	1,00	2,59	2,59	
Wohnzimmer	**EG**	4,55	4,12	18,75	18,75
Fitnessraum	**EG**	4,33	2,51	10,87	10,87
Vorraum	**EG**	2,68	2,37	6,35	6,35
Bad	**EG**	2,13	2,38	5,07	5,07
Abstellraum	**EG**	1,67	1,17	1,95	1,95
Gesamtwohnfläche EG					**79,04**
Terrasse		2,20 4,72	2,23 4,08	4,91 19,26	6,04

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss OG



Wohnflächenberechnung OG/DG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Flur	**OG**	2,60	6,71	17,45	14,56
Treppe	**OG**	1,15	2,52	2,89	
Schlafzimmer	**OG**	4,40	4,36 3,79	17,93	16,82
Kinderzimmer	**OG**	4,49	2,24 1,61	10,05	8,64
Badezimmer	**OG**	3,58	3,23 2,63	11,56	10,49
Dachgeschoss	**DG**	8,74	2,80 0,32	24,47	12,23
Abstellraum	**DG**	2,30	2,80	6,44	3,22
Gesamtwohnfläche OG/DG					**65,96**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Nutzflächen

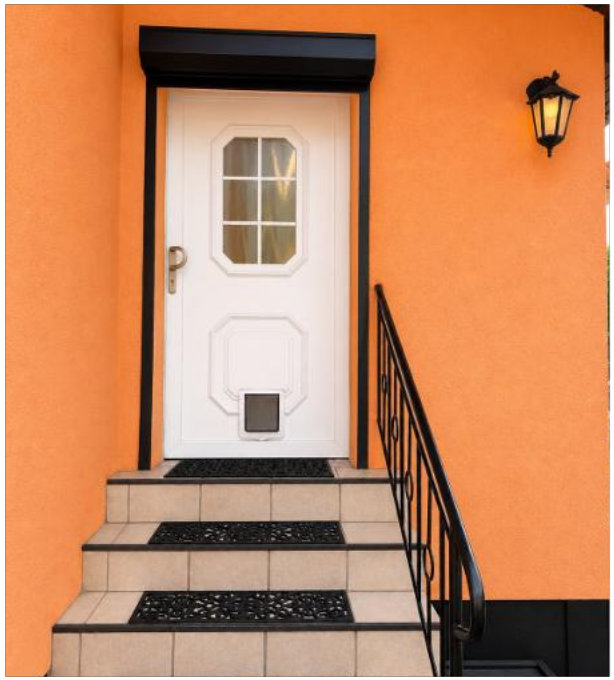


Nutzflächenberechnung

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Nutzfläche qm
Gerätehaus		3,15	1,79	5,63	5,63
Hundehütte		4,00	2,12	8,48	8,48
Toilettenhaus	**NG**	1,67	1,46	2,44	2,44
Party-/Hobbyraum TF1 TF2	**NG**	4,24 6,70	5,97 2,50	25,31 16,75	42,06
Küchenabteil	**NG**	2,99	2,70	8,07	8,07
Lagerraum (Abzug Treppe)	**NG**	1,91	2,95	5,63	5,63
Werkstatt	**NG**	4,36	2,00	8,72	8,72
Vorraum Keller (Abzug Treppe)	**KG**	2,24	2,16	4,84	3,14
Keller Raum	**KG**	3,66	2,34	8,56	8,56
Pavillon		2,57	3,21	8,25	8,25
Pool		3,50	6,50	22,75	22,75
Gesamtnutzfläche					**118,36**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



Eingang zum Wohnhaus



Esszimmer & Küche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



Moderne Küche



Esszimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



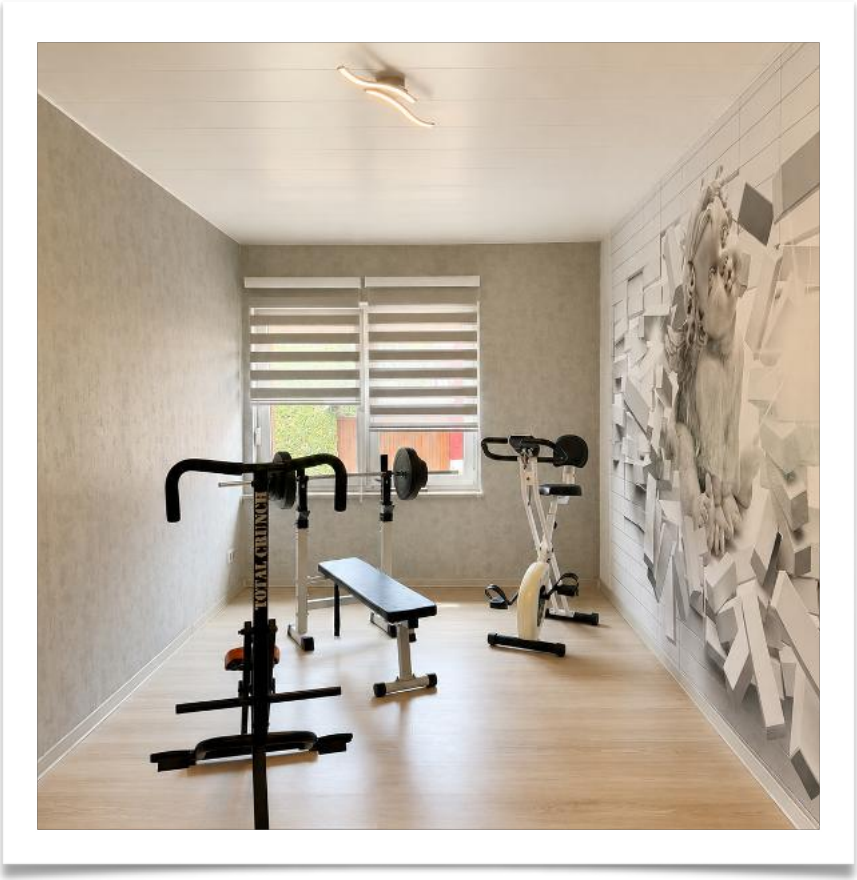
Stilvolles Wohnzimmer



Blick in den Flur

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Fitnessraum im EG



Gäste Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Treppe zum Obergeschoss



Flur im OG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06





Modernes Schlafzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Kinderzimmer



Ankleide

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08





Stilvolles Badezimmer im OG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09



Sommerterrasse mit Pool



Blick in den Garten

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 10



Innenhof



Werkstatt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 11



Nebengelass



Hobby-/Partyraum

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 12



Kamin



Hobbybereich & Bar

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 13





Blick auf das schöne Grundstück

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 14



Kaminofen



Saniself Durchlauferhitzer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 15





Elektroverteilung

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 16



Nachtspeicherofen

©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