PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN



Modernes Landhaus mit Nebengelass und zauberhaftem Grundstück in Kermen

OBJEKTNUMMER: PPI260802

Verwirklichen sie ihren Traum

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
175.000 EUR

GRUNDSTÜCK
1.759 qm

WOHNFLÄCHE
151 qm

NUTZFLÄCHE
118 qm

MAKLERPROVISION
3,57% incl.19 % USt.



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

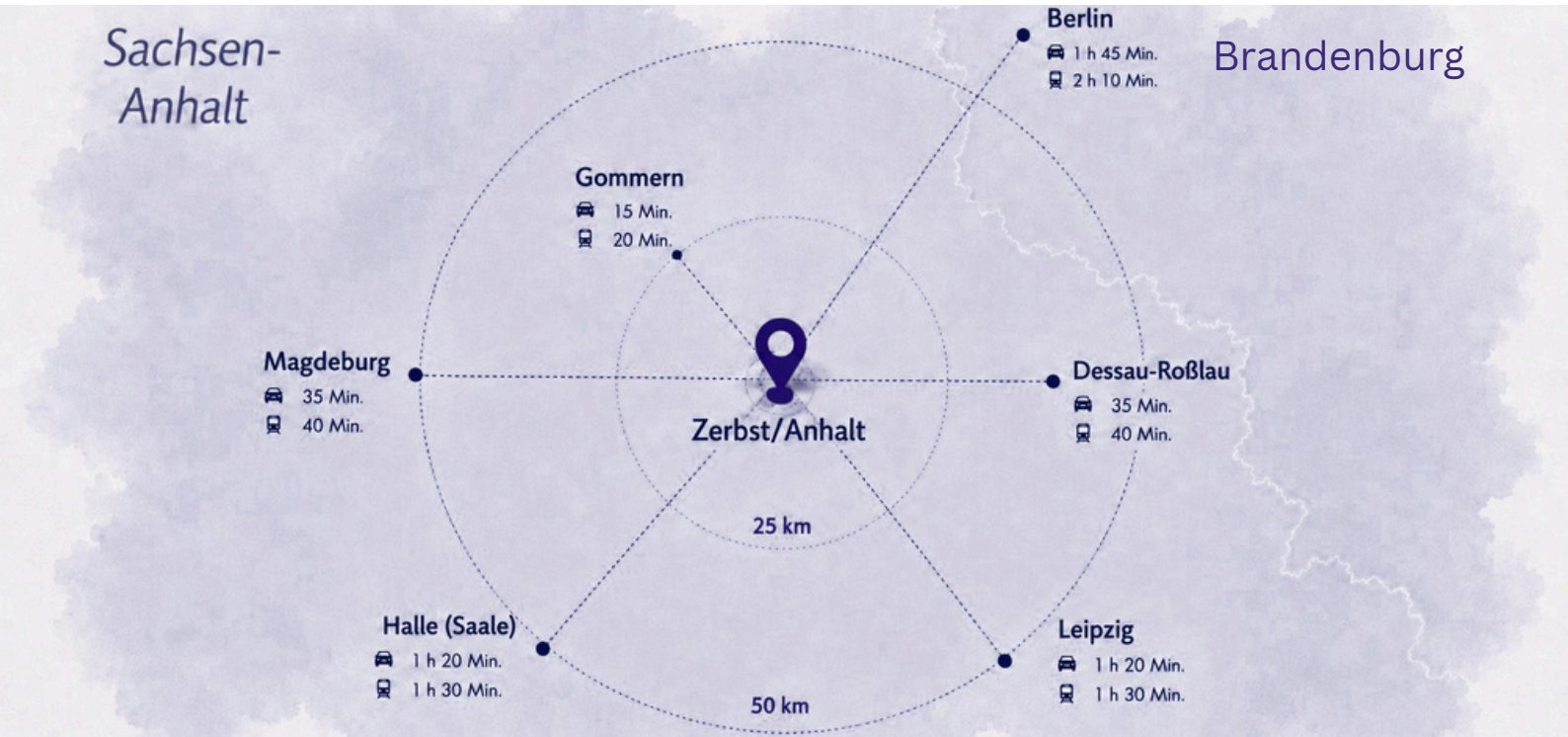


Zerbst/Anhalt

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.



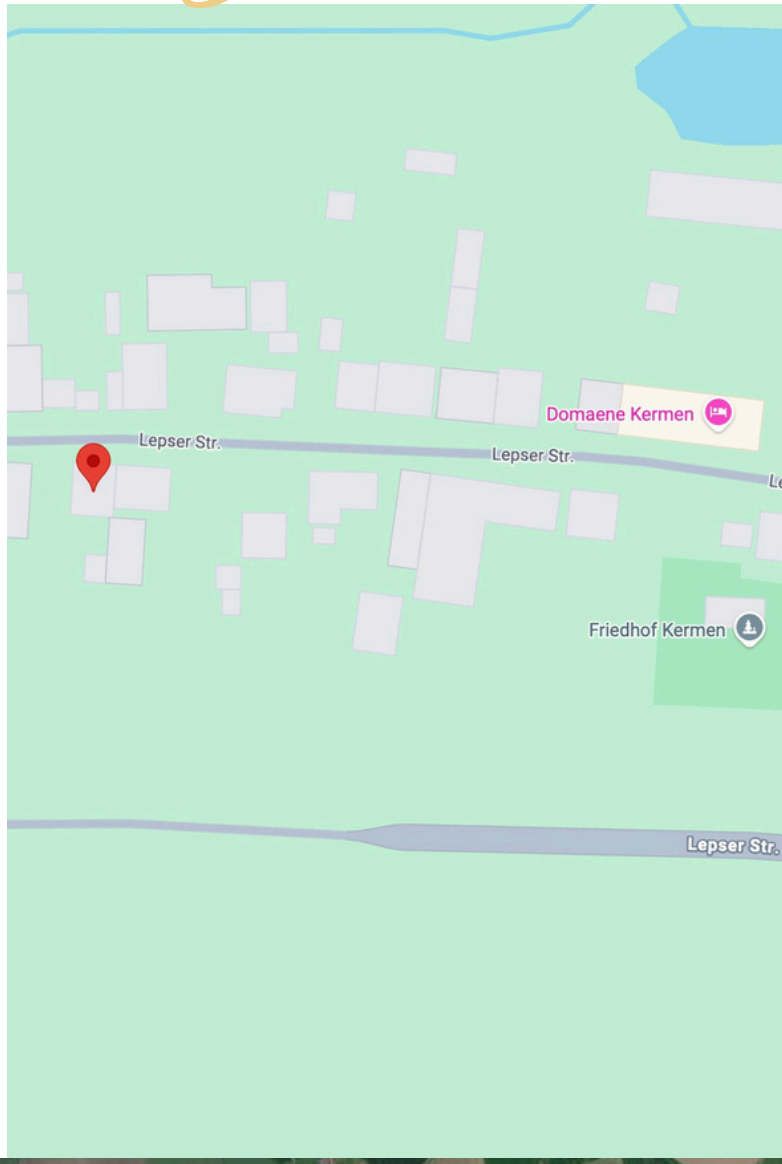
Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in 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.





Lepser Straße (Kermen) 10

39264 Leps - Kermen

Vergrößerte Darstellung, nicht Maßstabsgerecht





Wirtschaftlichkeit

Lepser Straße (Kermen) 10, 39264 Leps -Kermen

Kaufpreis: 175.000 EUR

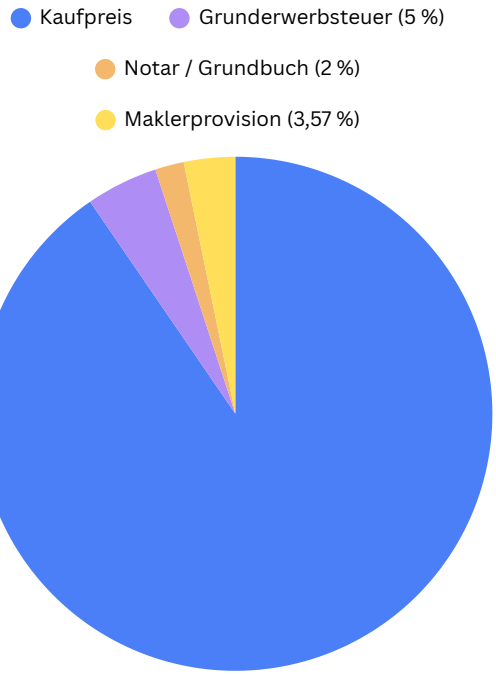
INVESTITION

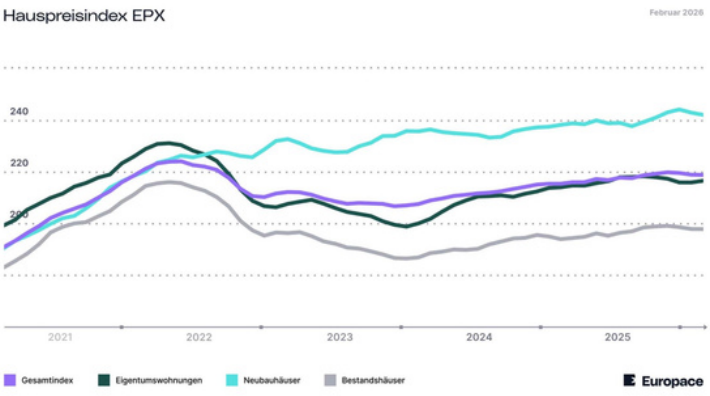
Kaufpreis	**175.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**8.750 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**3.500 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**6.247 EUR**
Gesamtinvestition	**193.497 EUR**

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	**1.759qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**1.158 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**9 EUR**

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





Innenräume

VIELFÄLTIGE MODERNE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Dieses Haus überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Vom modernem Wohnzimmer bis hin zu den gemütlichen Zimmern bietet es großzügigen Platz für die ganze Familie.
Die funktionalen Grundrisse lassen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu und eröffnen Ihnen hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung und moderne Wohnkonzepte.
Ein Zuhause mit Charakter









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI260802

- Baujahr 1908
- Fortlaufend modernisiert
- Fenster 1999-2000
- Dach 2002
- Elektro 2002-2006
- Sanitär & Böden 2002-2006
- Pool 2016
- Sommerpavillon auf Terrasse
- Spannendes Nebengelass
- Weitläufiges Grundstück



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