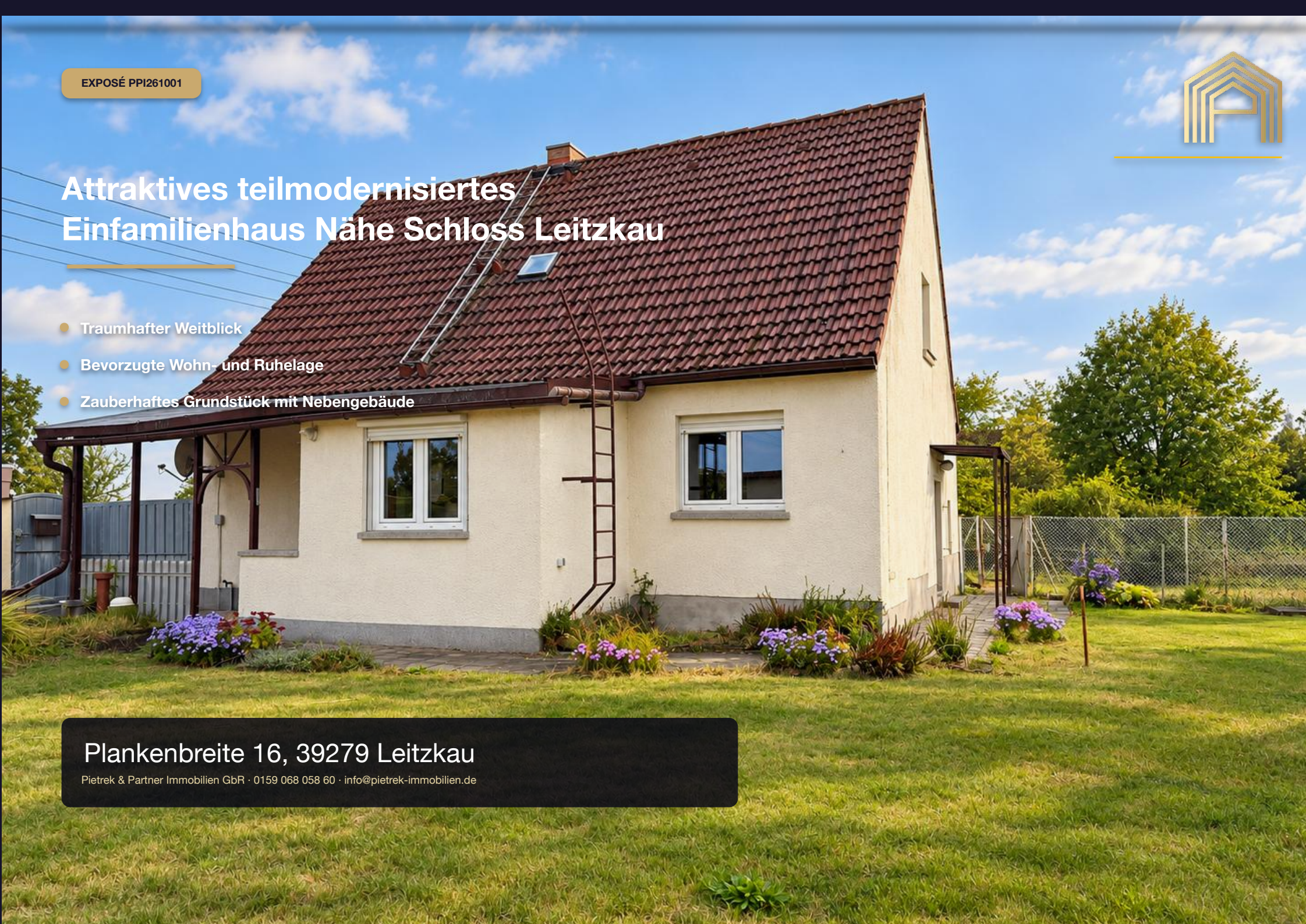


EXPOSÉ PPI261001

Attraktives teilmodernisiertes Einfamilienhaus Nähe Schloss Leitzkau

- Traumhafter Weitblick
- Bevorzugte Wohn- und Ruhelage
- Zauberhaftes Grundstück mit Nebengebäude

Plankenbreite 16, 39279 Leitzkau

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

Objektvorstellung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951 bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom Eigenheim nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Auf einem beeindruckenden Grundstück von 5.040 m²eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, Erholung und Nutzung.

Das Wohnhaus befindet sich in einem teilweise modernisierten, weiter auszubauenden Zustand. Erste Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, darunter wurden Sanitär im Erdgeschoss sowie Elektro und ein Vinyl-Fußboden in 2026 sinnvoll ergänzt, während weitere Arbeiten aktuell umgesetzt werden. Die vorhandene Bausubstanz bietet eine Grundlage, um das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten und ihm neuen Wohnkomfort zu verleihen.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück, das mit seiner großzügigen Fläche viel Freiraum für unterschiedlichste Ideen bietet. Ob ein liebevoll angelegter Garten, großzügige Freizeitflächen oder Platz für persönliche Projekte, hier lassen sich individuelle Vorstellungen verwirklichen.

Ergänzt wird das Angebot durch ein zusätzliches Nebengebäude sowie eine kleine Scheune, die vielfältige Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten eröffnen. Gerade für Käufer mit größerem Platzbedarf stellt dies einen zusätzlichen Mehrwert dar.

Eine Immobilie mit Charakter, großzügigen Platzverhältnissen und viel Entwicklungspotenzial. Wer Freude daran hat, ein Haus nach eigenen Vorstellungen auszubauen und dabei die Vorzüge eines weitläufigen Grundstücks zu genießen, findet hier eine spannende Gelegenheit, sich ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.



Kaufpreis 139.000 EUR	**Grundstück** 5.040 qm
Wohnfläche ca.116 qm	**Nutzfläche** ca.127 qm
Baujahr 1951	**Provision** 3,57% incl. 19% USt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Freistehendes Einfamilienhaus

Wohnhaus aus dem Jahr 1951 und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

02

Atemberaubenden Weitblick

Lassen Sie Ihren Blick über die idyllischen Wälder und weitläufigen Felder Leitzkaus schweifen und genießen Sie die Ruhe der Natur.

03

Garten & Features

Weitläufige Gartenfläche sowie ein Nebengebäude und eine kleine Scheune mit viel Potenzial und Gestaltungsmöglichkeiten

04

Modernisierungen & Stand

Dacheindeckung mit Dampfsperre 1994
Fenster 1994
Heizung1994
Hauanschlüsse (Elektro/Gas/Wasser/Abwasser) 2025
Sanitär, Elektro im EG 2026
Küche 2026
Vinyl-Fußboden im EG 2026

05

Technik

Honeywell-Gaszähler, einen CONEL-Wasserfilter, sowie vorhandener Elektrohausanschluss.

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in Leitzkau, einem Ortsteil der Stadt Gommern im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt. Die Lage verbindet ein ruhiges, ländlich geprägtes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und regionalen Zentren.

Durch die verkehrsgünstige Einbindung sind insbesondere Gommern, Zerbst/Anhalt, Burg sowie die Landeshauptstadt Magdeburg gut zu erreichen. Über die regionalen Verkehrsachsen bestehen zudem Anbindungen an das überregionale Straßennetz, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Die umliegende Region bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Kindertagesstätten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den nahegelegenen Städten und Gemeinden. Damit vereint der Standort naturnahes Wohnen mit einer alltagstauglichen Versorgung.

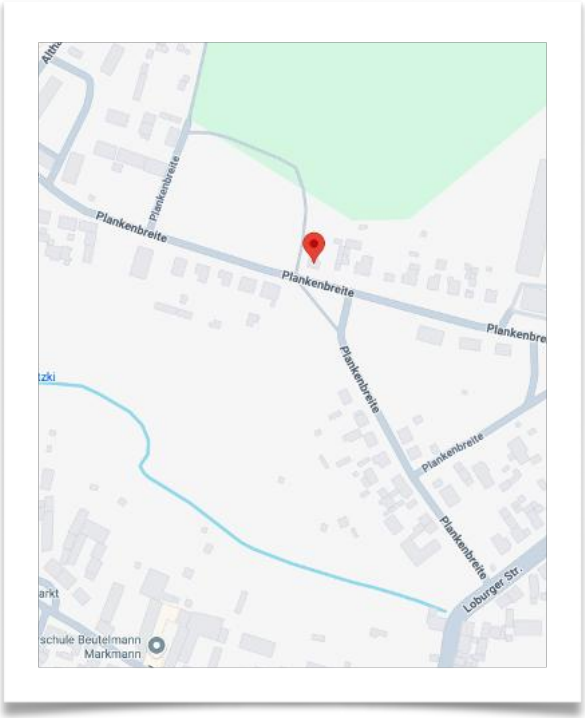
Darüber hinaus zeichnet sich die Makrolage durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die ländlich geprägte Umgebung, weite Landschaften und die gewachsene Struktur der Region schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Ruhe und Freiraum.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ländlicher Wohnqualität, guter regionaler Anbindung und einem attraktiven Umfeld für Eigennutzer, die Ruhe und Platz zu schätzen wissen.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Mikrolage



Die Immobilie befindet sich in der Plankenbreite 16 in 39279 Leitzkau, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Stadt Gommern im Landkreis Jerichower Land. Die gewachsene, dörflich geprägte Umgebung zeichnet sich durch Einfamilienhäuser, großzügige Grundstücke und weitläufige Grünflächen aus und bietet ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld.

Die ruhige Anliegerstraße sowie die umliegenden Wiesen und landwirtschaftlich geprägten Flächen verleihen dem Standort einen ländlichen Charakter. Besonders für Naturliebhaber, Familien und Menschen, die Wert auf Freiraum und Erholung legen, bietet die Lage attraktive Voraussetzungen.

Trotz der ländlichen Umgebung verfügt Leitzkau über eine grundlegende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, einer Kindertagesstätte und verschiedenen Dienstleistungsangeboten. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Über die nahegelegene Bundesstraße B 184 sind die umliegenden Städte, insbesondere Zerbst/Anhalt und Magdeburg, gut angebunden.

Die Lage verbindet somit ländliche Ruhe, großzügige Freiflächen und eine gute regionale Erreichbarkeit, ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig auf die Anbindung an das städtische Umfeld nicht verzichten möchten.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**139.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**6.950 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**2.780 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**4.962 EUR**
Gesamtinvestition	**153.692 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
1.198 EUR

Bodenrichtwert
14 EUR/m²

Grundstück
5.040 qm

Der Kaufpreis je m²/Wfl. lag im dritten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Gommern (Leitzkau) zwischen 1.637 EUR/m² und 3.164 EUR/m²(Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss EG



Berechnung Wohnflächen EG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Windfang	**EG**	2,74	2,02	5,53	5,53
Wohnzimmer	**EG**	4,00	3,71	14,84	14,84
Esszimmer	**EG**	3,99	3,56	14,20	14,20
Treppenaufgang	**EG**	1,04	2,56	2,66	
Flur Eingangsbereich	**EG**	1,91	1,33	2,54	2,54
Flur	**EG**	0,98	2,56	2,51	2,51
Badezimmer	**EG**	1,74	3,25	5,66	5,66
Küche (Abzug Vorratskammer)	**EG**	3,50	4,14	14,49	13,31
Vorratskammer	**EG**	0,92	1,28	1,18	1,18
Weiterer Küchenbereich (Abzug Treppe)	**EG**	3,39	3,13	10,61	9,94
Treppe	**EG**	1,04	0.64	0,67	
Gesamtwohnfläche EG					**69,71 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss OG



Berechnung Wohnflächen OG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Flur (Abzug Treppe)	**OG**	1,93	7,01 3,88	13,53	7,92
Treppe	**OG**	1,01	2,56	2,59	
Schlafzimmer (Abzug Schornstein)	**OG**	4,00	2,54 1,78	10,16	8,16
Schornstein	**OG**	0,54	0,89	0,48	
Kinderzimmer	**OG**	4,00	2,71 1,94	10,84	9,30
Ausbaureserve	**OG**	3,53	7,46 4,22	26,47	20,63
Gesamtwohnfläche OG					**46,01 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Nutzflächen

Berechnung der Nutzflächen

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Nutzfläche qm
Treppe	**KG**	0,82	2,86	2,35	
Vorraum	**KG**	1,92	1,90	3,65	3,65
Abstellkammer	**KG**	0,93	1,54	1,43	1,43
Heizraum TF1 TF2	**KG**	2,19 1,40	3,56 3,56	7,79 4,98	7,79 4,98
Lagerraum	**KG**	3,61	3,30	11,91	11,91
Garage	**NG**	3,71	3,03	11,24	11,24
Werkstatt	**NG**	3,50	3,77	13,19	13,19
Abstellraum	**NG**	2,21	4,22	9,33	9,33
Geräteraum	**NG**	2,49	3,95	9,84	9,84
Lagerraum	**NG**	1,38	4,24	5,85	5,85
Hobby-/Partyraum	**NG**	5,48	4,03	22,08	22,08
Raum 1	**Scheune**	3,94	3,19	12,57	12,57
Raum 2	**Scheune**	3,92	3,30	12,94	12,94
Gesamtnutzfläche					**126,80 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



Hofseitige Ansicht



Straßenseitige Ansicht

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



Blick in den Hof



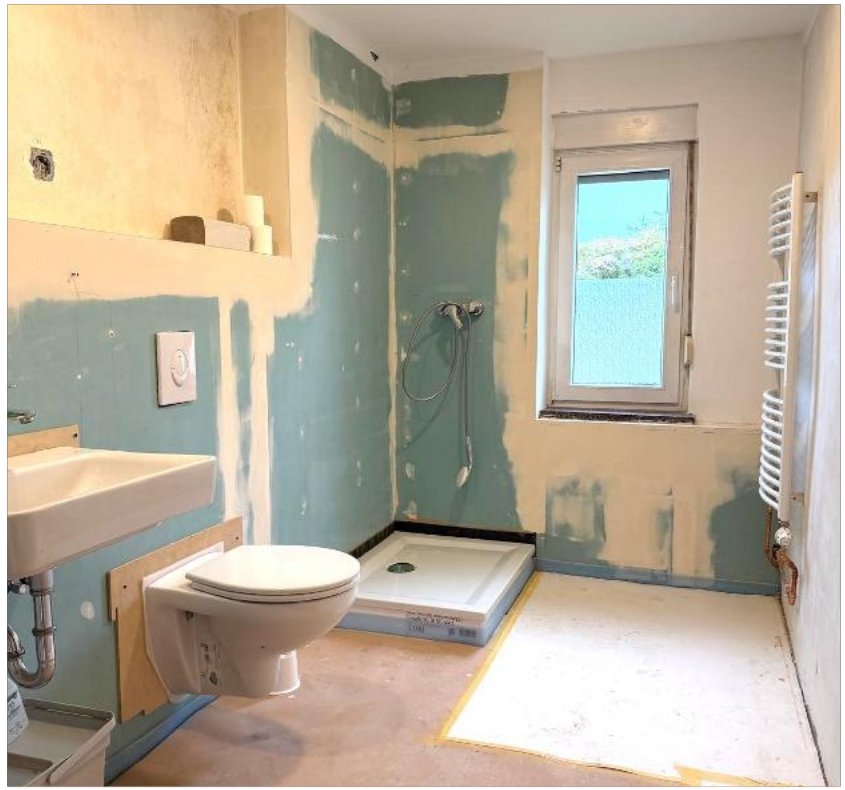
Eingang zum Wohnhaus

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



Windfang/Entree



Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Stilvolle Küche



Weiterer Küchenbereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Wohnzimmer



Esszimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Flur im Obergeschoss



Ausbaureserve mit traumhaftem Weitblick

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Schlafzimmer im OG



Kinderzimmer im OG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08



Blick auf das Schöne Grundstück



Scheune

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09



Ansicht auf das Nebengebäude & die Scheune



Nebengebäude mit Potenzial

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 10



Heizungsraum im Kellergeschoss



Lagerraum

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 11



Honeywell-Gaszähler



Conel-Wasserfilter

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 12



Elektroverteilung im KG



Elektroverteilung im OG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 13



Erschaffen sie sich ihr Idyll

©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