

## GEWERBEIMMOBILIE M. POTENTIAL U. PERFEKTER INFRASTRUKTUR INKL. HALLE/BÜRO ETC. IM BELIEBTEN ROSSWEIN



### ECKDATEN

Objektart: Halle  
Adresse: 04741 Roßwein / Gleisberg  
Baujahr: 1900  
Gesamtfläche (ca.): 860 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 6.750 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 263,37 €  
Anzahl Etagen: 2  
Dachform: Satteldach  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 226.500,-**

> Halle

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Roßwein / Gleisberg

> Objektnummer: 1329



## Objekteckdaten:

Objektart	Halle
Adresse	04741 Roßwein / Gleisberg, Zum Bahnhof 3
Baujahr	1900
Gesamtfläche (ca.)	860 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	6.750 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	226.500,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	263,37 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	164,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	nein
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl, Elektro, Solar
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitbodenplatte
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
DV-Verkabelung	ja
Rampe	ja
Kran	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

Provision für Käufer 2,97 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

Provisionshinweis 2,97 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

> Halle

> Roßwein / Gleisberg

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 1329



## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie eine einzigartige Gelegenheit zum Erwerb einer vielseitigen Produktionsimmobilie mit Potential in der charmanten Ortschaft Roßwein, im Ortsteil Gleisberg. Dieses massiv gebaute Anwesen aus dem Jahr 1900 vereint historische Architektur mit moderner Funktionalität und bietet damit optimale Voraussetzungen für Ihre Geschäftsentwicklung.

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 6.750 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses gepflegte Objekt über zwei Etagen und bietet eine normale Ausstattungsqualität, die Ihren betrieblichen Anforderungen gerecht wird. Die Bodenbeläge aus Fliesen und Beton sorgen für Langlebigkeit und einfache Wartung, ideal für eine Produktionsumgebung.

Breite, stabile Stahltonne und befestigte Wege bilden den Zugang zum Grundstück. Vom hinteren, mit dem LKW befahrbaren, Hof gelangen Sie in das Erdgeschoss. Das obere Stockwerk ist ebenerdig über eine zweite Zufahrt zu erreichen. Des Weiteren ist das Grundstück vollständig umfriedet.

Es sind isolierte, 1996 erneuerte Fenster, eine Ölheizung von 1992 sowie das 2010 sanierte Dach (feuerverzinktes, isoliertes Blechdach) vorhanden.

Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie mit Potential zu investieren, die mit ihrem funktionalen Design und ihrer strategischen Lage überzeugt.

Zögern Sie nicht, diese Möglichkeit zu ergreifen und einen Standort zu schaffen, der perfekt zu Ihren geschäftlichen Zielen passt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung:

- Gewerbeimmobilie inkl. Grundstück u. Nebengebäude mit Potential
- Massivbauweise
- Dach neu 2010 best. aus pulverbeschichtetem, verzinktem Stahlblech mit Teilisolierung (Sandwichplatten)
- Effiziente Zentralheizung
- Kabelanschluss für Sat-TV vorhanden
- Laut Internetauskunft von Vodafone ist DSL bis 400 MBit/s verfügbar
- Starkstromanschluss 380 Volt
- Befehung durch Öl, Elektro, Solar und Strom (Photovoltaikanlage - siehe sonstige Angaben!)

- EG: 6 Räume (2 davon teilweise renoviert bzw. derzeit nicht bewohnbar), offene Wohnküche, Bad u. WC (derzeit Wohn-/Geschäftsbereich noch ausbaubar)
- 1.OG: ein großer Raum mit angrenzendem Büro, Garage u. WC (für Produktion o. a. geeignet)
- Dachboden nutzbar bzw. ausbaubar

- das Nebengebäude vor dem Hauptgebäude auf der rechten Seite, welches zur Unterbringung diverser Utensilien dient, ist teilweise mit Asbest verkleidet und sollte bei einem evtl. Abriss entsprechend behandelt und die Asbestteile separat entsorgt werden.

In der Umgebung sind auch Siedlungshäuser vorhanden (Mischgebiet). Nach Auskunft des entsprechenden Amtes, gibt es in dieser Lage keinen Bebauungsplan, so dass es nach Bauvoranfrage evtl. möglich ist, ein Haus auf diesem Grundstück zu errichten.

Anschreiben Landratsamt v. 31.03.25:

Das Flurstück 261/1 der Gemarkung Gleisberg liegt zwar innerhalb eines wirksamen Flächennutzungsplanes, jedoch nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Roßwein. Das

Flurstück 261/1 der Gemarkung Gleisberg ist jedoch nach Einsicht in das beim Landkreis verfügbare

elektronische Luftbildkatasterprogramm und unter Berücksichtigung der für das Gemeindegebiet typischen

siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Bereich zwischen der Gemeindestraße "Zum Bahnhof"

und der östlichen Gebäudekante des Bestandsgebäudes im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß §

34 Baugesetzbuch (BauGB) belegen.

Der planungsrechtliche Innenbereich ist zwar gemäß § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar, jedoch

stellt sich hier die besondere Situation der Ausweisung als Grünfläche im Flächennutzungsplan und die

nahe zu den Gleisanlagen dar. Diese Umstände könnten eine

Wohnbebauung beeinträchtigen. Der

Neubau eines bspw. EFH wäre - wenn überhaupt - nur im Korridor zw.

der östlichen Gebäudekante

des Bestandsgebäudes und der weiter östlich angrenzenden Gemeindestraße denkbar.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit unterliegt dabei außerdem dem Einfügungserfordernis nach § 34 Abs. 1

BauGB bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und dem Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO).

Mögliche Baubeschränkungen können jedoch auch durch geltendes Ortsrecht bestehen. Daher sollten

Sie ggf. Erkundigungen bei der Stadtverwaltung Roßwein einholen

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Roßwein im Ortsteil Gleisberg, gelegen in der malerischen Umgebung von Sachsen, Deutschland. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus, die sowohl eine logistische Effizienz für Produktionsaktivitäten als auch eine angenehme Anreise für Mitarbeiter garantiert. Die nahegelegene Autobahn ist lediglich 2,61 km entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen,

> Halle

> Roßwein / Gleisberg

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 1329



was die Immobilie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen macht, die auf Transport und Logistik angewiesen sind.

Für Familien und Angestellte, die in der Nähe arbeiten oder wohnen möchten, sind Bildungseinrichtungen leicht erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich in nur 1,29 km Entfernung, während die Grundschule 2,32 km und das Gymnasium 5,04 km entfernt liegen und somit eine komfortable Erreichbarkeit für Familien bieten. Außerdem gibt es Einkaufsmöglichkeiten in einem Umkreis von 9,05 km, die eine bequeme Versorgung mit Alltagsbedarf sicherstellen.

Insgesamt bietet die Immobilie nicht nur eine ideale Lage für Produktionszwecke, sondern sorgt auch für eine ausgewogene Balance zwischen Beruf und Alltag, dank ihrer Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und Einrichtungen des täglichen Lebens.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.1.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 164.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Die Photovoltaikanlage erbringt ca. 40700 kWh jährlich (Kreditvertrag dafür läuft noch bis 2031 und ist im Kaufpreis (226.500,-EUR) mit berücksichtigt bzw. sollte mit übernommen werden (Der mtl. Einspeisepreis über Mitgas aktuell so hoch, dass die Rate für den noch laufenden Kredit damit getilgt wird.)

Sollte die Photovoltaikanlage seitens des Käufers nicht mit übernommen werden, muss der Käufer den Strompreis an den bisherigen Eigentümer zahlen bzw. fungiert dieser dann als Stromversorger. Der Kaufpreis für die Immobilie inkl. Nebengebäude würde dann nur 175.000,-EUR betragen.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



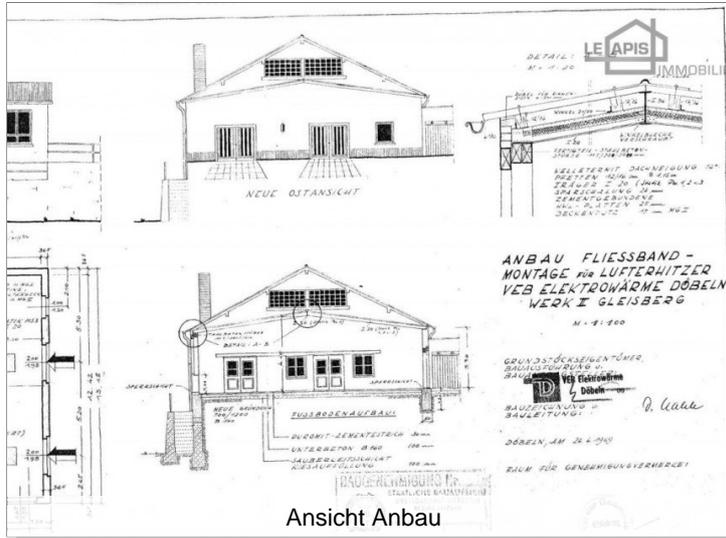
Luftbild Bild 2



Luftbild Bild 3

- > Halle
- > Roßwein / Gleisberg

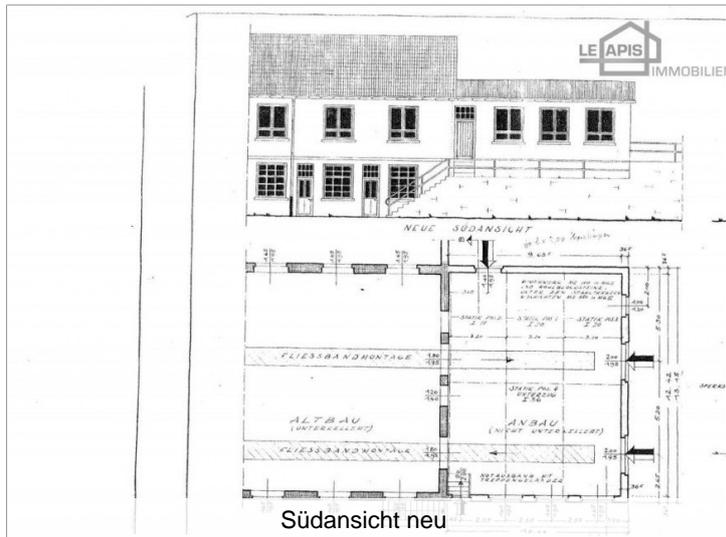
- > 860 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1329



Ansicht Anbau



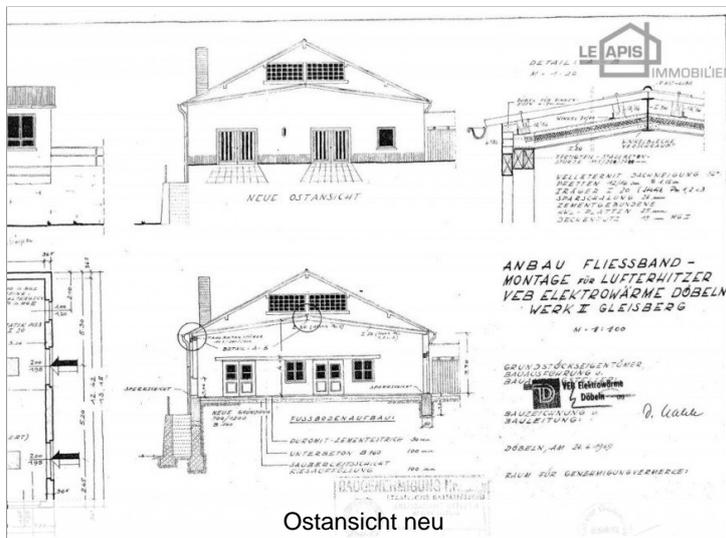
Auszug Liegenschaftskataster\_Seite\_1



Südansicht neu



Geolyzer Kartenausschnitt



Ostansicht neu

> Halle

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Roßwein / Gleisberg

> Objektnummer: 1329



**LE APIS** Liegenschaftskataster  
Fortführungsnachweis  
Erstellt am 19.03.2020

Kreis Landkreis Mittelsachsen  
Gemarkung Gleisberg (2862)

Fortführungsnachweis 00213  
Fortführungsfallnummer 1

**IMMOBILIEN**

### Zerlegung

#### Veränderung der Lage

Vor der Fortführung		Nach der Fortführung	
Grundbuchbezirk	Gleisberg	Flurstück	261/1
Grundbuchblatt	179	Gemarkung	Gleisberg
Laufende Nummer	1	Gemarkungsschlüssel	2862
Flurstück	261	Lage	Zum Bahnhof 3
Gemarkung	Gleisberg	Fläche	6247 m <sup>2</sup>
Gemarkungsschlüssel	2862	Tatsächliche Nutzung	4416 m <sup>2</sup> Industrie und Gewerbe 1631 m <sup>2</sup> Landwirtschaft
Lage	Zum Bahnhof 3	Flurstück	261/2
Fläche	6750 m <sup>2</sup>	Gemarkung	Gleisberg
Tatsächliche Nutzung	4824 m <sup>2</sup> Industrie und Gewerbe 1626 m <sup>2</sup> Landwirtschaft	Gemarkungsschlüssel	2862
		Lage	ohne Lage
		Fläche	503 m <sup>2</sup>
		Tatsächliche Nutzung	503 m <sup>2</sup> Industrie und Gewerbe
		Fläche (gesamt)	6750 m <sup>2</sup>
		Flächendifferenz	0 m <sup>2</sup>

Auszug Liegenschaftskataster\_Seite\_2

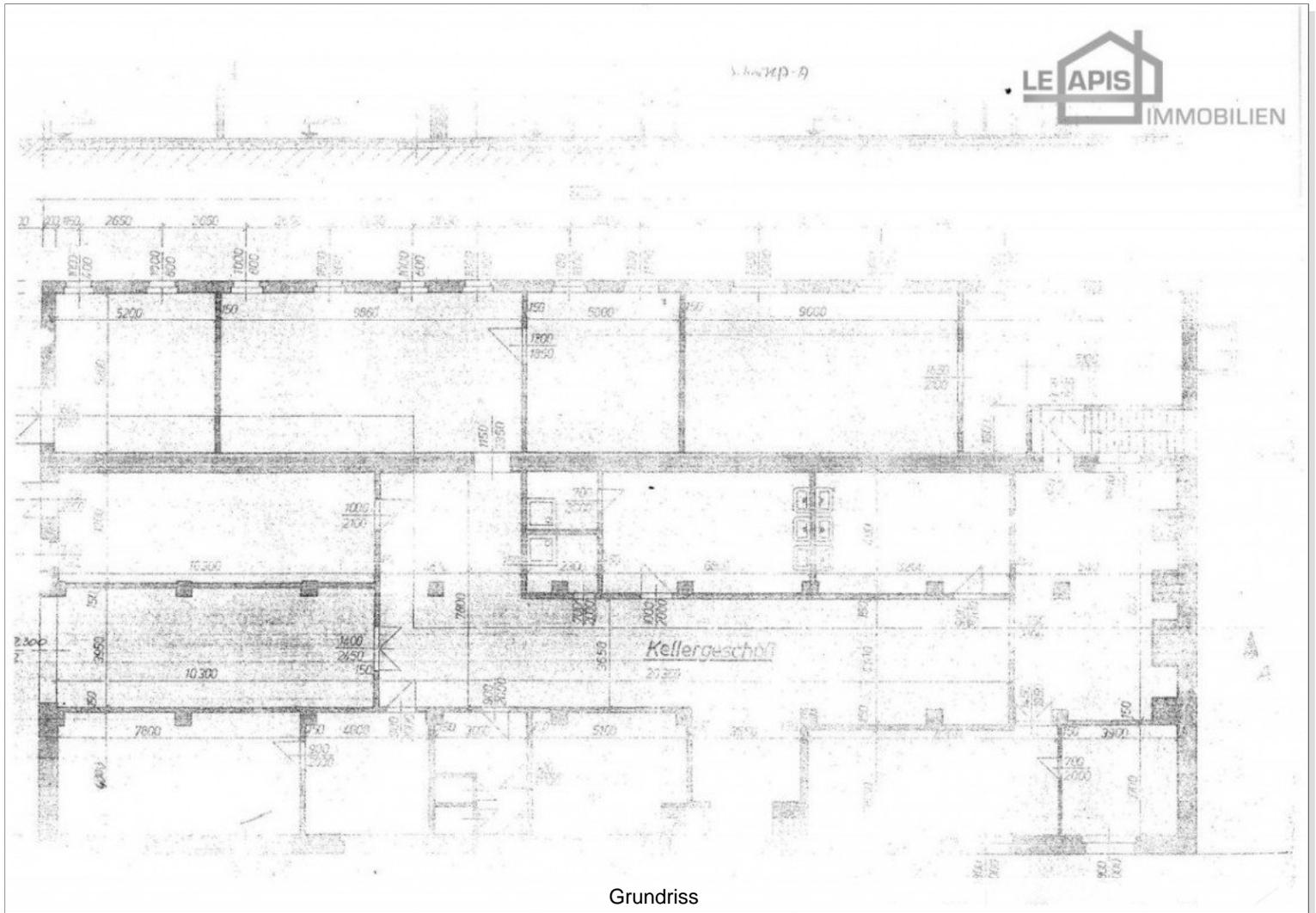
# Eckdaten

> Halle

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Roßwein / Gleisberg

> Objektnummer: 1329



Grundriss

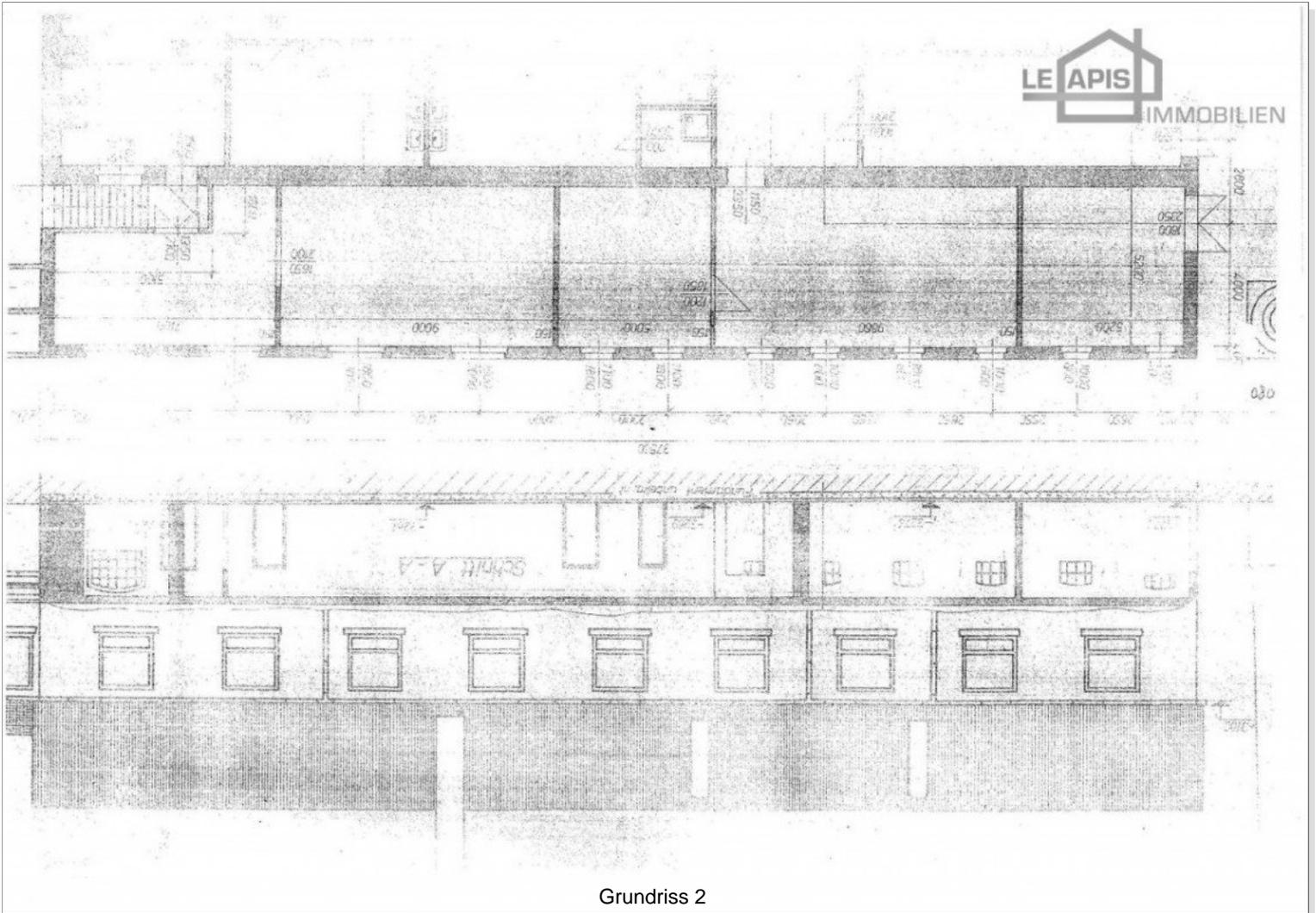
# Eckdaten

> Halle

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Roßwein / Gleisberg

> Objektnummer: 1329



Grundriss 2

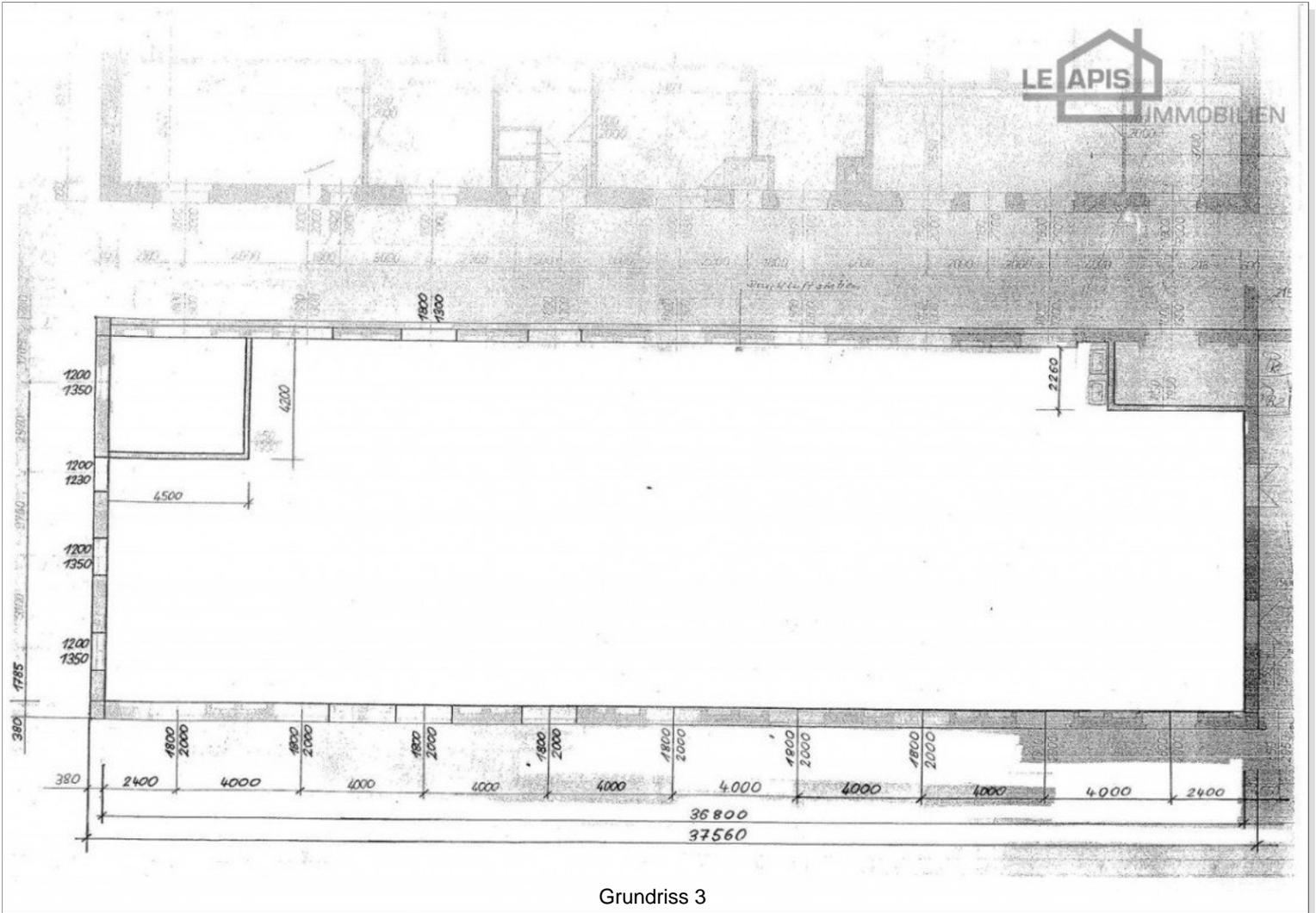
# Eckdaten

> Halle

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Roßwein / Gleisberg

> Objektnummer: 1329



Grundriss 3

# Eckdaten

> Halle  
> Roßwein / Gleisberg

> 860 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 1329



## Ansprechpartner:



**Frau Peggy Günther**

**Telefon:** 004934298549070  
**Mobil:** 004915254250755  
**E-Mail:** info@le-apis-immobilien.de

## Firmendaten:

**LE-APIS Immobilien**  
Peggy Günther  
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de  
Internet: www.le-apis-exclusiv.de  
Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689  
Steuernummer: 237/226/01025  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt  
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße  
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt  
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202  
/ 69-App.571

**Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD**  
**Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

## Ihre Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---