

Exposé

Objekt:
Alte Schulstraße 1/2
OT Naundorf
06184 Kabelsketal



Seitenansicht (Eingang)



Ansicht Südost (Grünstraße)



Ansicht Nordost (Alte Schulstraße)



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordwest (Garage)



1. Allgemein

Die Gemeinde Kabelsketal beabsichtigt das nachfolgend näher bezeichnete Objekt im Rahmen eines Bieterverfahrens gegen Höchstgebot zu veräußern:

Objekt:	Alte Schulstraße 1/2, 06184 Kabelsketal
Grundstücksgröße:	ca. 737 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 490 m ² , davon ca. 378 m ² Kindergartenfläche und ca. 112 m ² Wohnfläche
Immobilienart:	ehemaliger Kindergarten mit Wohneinheit
Baujahr:	ca. 1930
Status:	Leerstand
Mindestgebot:	299.000,00 €

Besichtigungstermine können ab sofort telefonisch unter 034605/33150 für den Zeitraum vom 02.06.- 31.07.2025 wie folgt vereinbart werden:

montags von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
dienstags von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr
donnerstags von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr.

Die Gebotsabgabe (einschließlich Finanzierungsnachweis, sofern vorhanden) ist, ausschließlich schriftlich und in Papierform, bis zum 21.08.2025 um 10:00 Uhr

bei der Gemeinde Kabelsketal
SB Liegenschaften
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal

in einem verschlossenen Umschlag einzureichen. Die Angebotseröffnung erfolgt am 21.08.2025 um 10:15 Uhr in der Gemeinde Kabelsketal.

Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen und der vorstehenden Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Eine Veröffentlichung von Objektangeboten der Gemeinde Kabelsketal durch Dritte ist nicht erlaubt. Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten.

Bieter, die den Zuschlag nicht erhalten, werden nicht gesondert benachrichtigt.
Die Gemeinde Kabelsketal ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder einem bestimmten Gebot den Zuschlag zu erteilen.

2. Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Kabelsketal im Ortsteil Naundorf innerhalb der bebauten Ortslage. Die Ortschaft liegt etwa drei Kilometer südöstlich von Halle am östlichen Rand des Saalekreises. In unmittelbarer Nähe befinden sich die B6 sowie die Autobahnen A9 und A14. Der Flughafen Leipzig/Halle ist in etwa vier Kilometer östlich der Gemeinde Kabelsketal erreichbar.

Das Objekt besteht aus 2 Nutzungseinheiten und wurde bisher als Kindertagesstätte und Wohngebäude genutzt. Die jeweiligen Nutzungseinheiten sind auf zwei Gebäudeteile aufgeteilt, welche über separate Hauseingänge erreichbar sind.

Der ehemalige Kindergartenbereich erstreckt sich über das Erdgeschoss (Haupt- u. Nebenhaus) und ausgebaute Dachgeschoss (nur Haupthaus).

Die Wohneinheit befindet sich im Ober- und teilweise ausgebautem Dachgeschoss des Nebenhauses. Das Nebenhaus sowie die dazugehörige Garage sind über eine Anliegerstraße auf der Gebäuderückseite des Haupthauses erreichbar.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Teilfläche, die öffentliche Verkehrsfläche in Form eines Fußweges darstellt. Diese Fläche ist nicht Gegenstand des Verkaufs. Die Vermessung und Vermarkung wurde bereits in Auftrag gegeben und wird bis zum Abschluss des Kaufvertrages abgeschlossen sein. Auf dem nachstehenden Lageplan ist der neue, vertragsgegenständliche Grenzverlauf ersichtlich (**rote** Umrandung).

Ein entsprechender Energieausweis für Nichtwohnnutzung gem. den §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt mit Datum vom 03.04.2025 vor.

Lageplan



3. Baubeschreibung

3.1 Freianlage

Einfriedung:	Zaun, teilweise Mauer/Hecke
Bodenbefestigung:	überwiegend mit Pflaster und Platten
Anpflanzungen:	im Hofbereich vor dem Haupthaus eingegrünt
Garage/Parkplätze:	ein Einzelstellplatz in der Garage
Sonstiges:	überdachter Freisitz im Hofbereich vor dem Haupthaus, zwei stillgelegte Klärgruben zwischen Alte Schulstraße und dem Objekt

3.2 Gebäude

3.2.1 Konstruktion

Fundament:	Streifenfundamente
Keller:	teilunterkellert
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putz
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Decken:	Massiv- (Betonwerksteintreppen) bzw. Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel
Treppen:	Betonwerksteintreppen (Kindergartenbereich), Holztreppe (Wohngebäude)

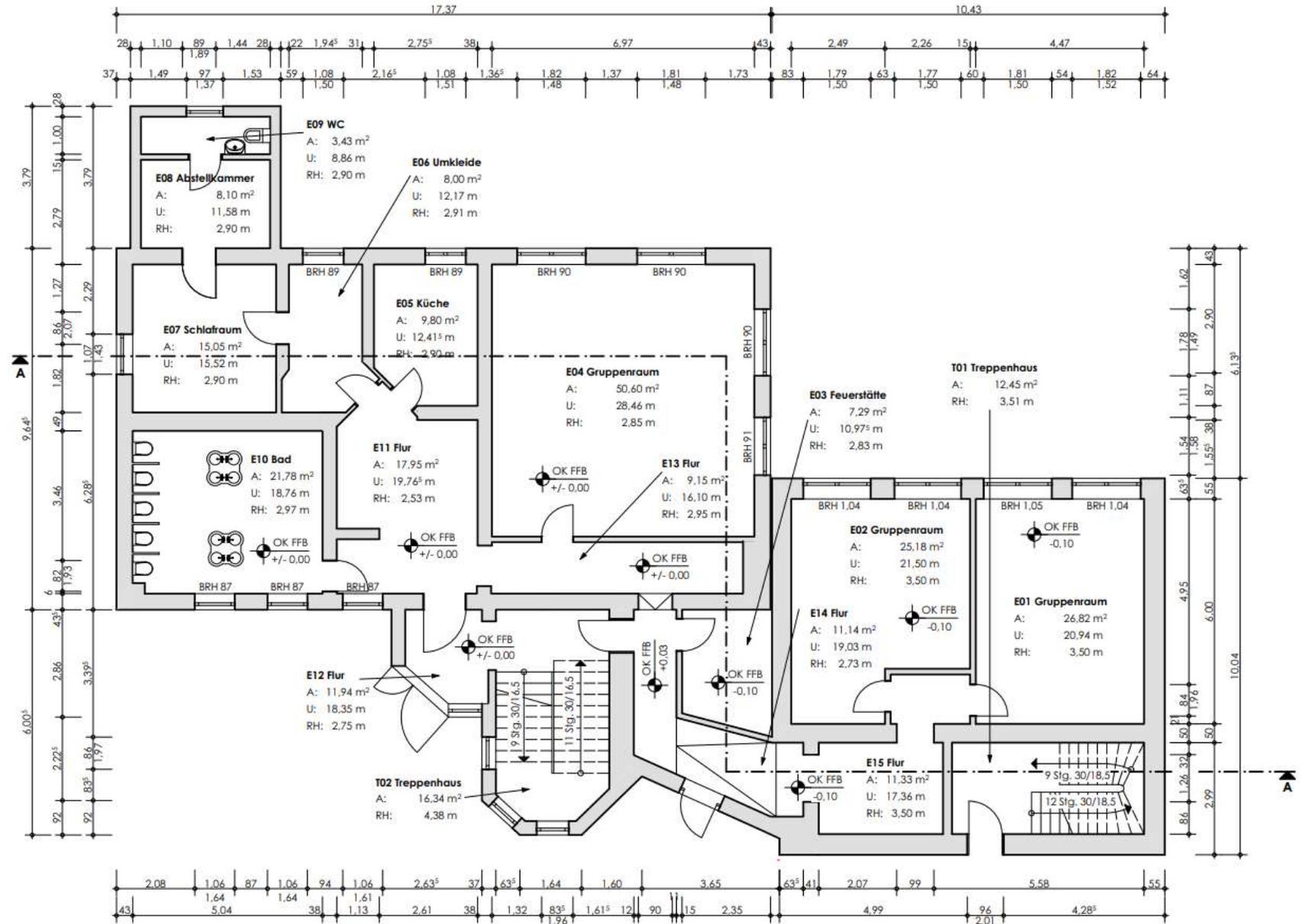
3.2.2 Technische Ausrüstung

Heizungsinstallation:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1997
Elektroinstallation:	unter Putz, nachgerüstet
anliegende Medien:	erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Internet

3.2.3 Ausstattung

Fußböden:	Haupthaus: überwiegend elastische Beläge Nebenhaus: überwiegend Laminat Küchen- und Sanitärräume: Fußbodenfliesen
Oberflächen Wand u. Decken:	überwiegend Raufasertapete
Fenster:	zum Teil Holz- und Kunststofffenster, jeweils mit Isolierverglasung ohne Rollläden
Türen:	Holztüren (farbig beschichtet)
besondere Bauteile:	Außenüberdachung Im Hofbereich (Haupthaus)
weiter bauliche Anlagen:	Garage (Nebenhaus)

Grundriss Erdgeschoss



Bilder Erdgeschoss
Hauptgebäude

E01 Gruppenraum



E02 Gruppenraum



E03 Heizung



E04 Gruppenraum



E05 Küche



Bilder Erdgeschoss
Hauptgebäude

E06 Durchgangszimmer



E07 Schlafrum



E08 Abstellkammer



E09 Personal-WC



E10 Kinder-WC



Bilder Erdgeschoss
Hauptgebäude

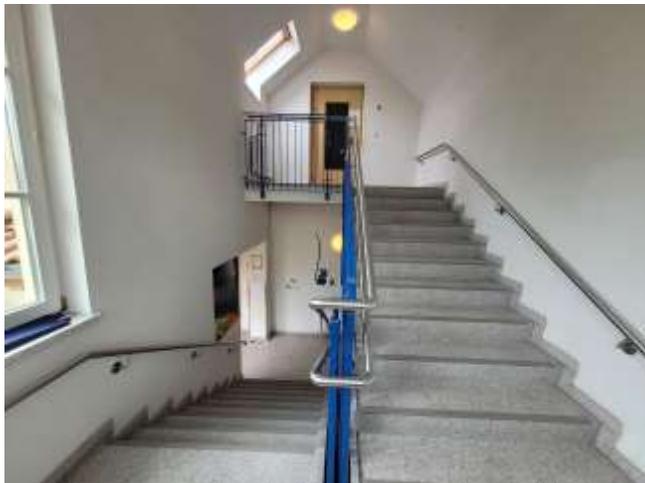
E11 Garderobe



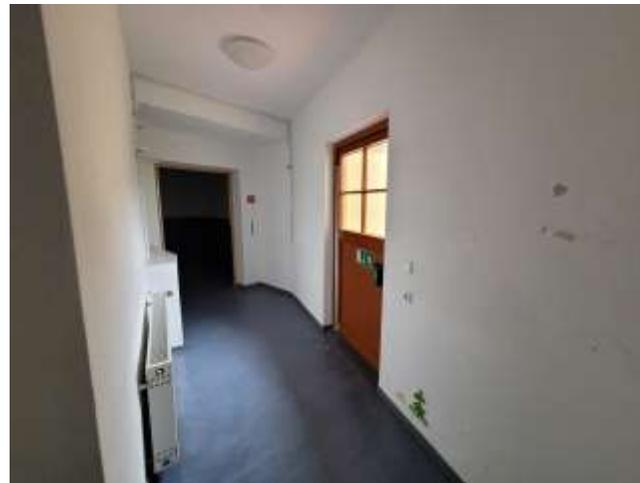
E12 Eingang u. Treppenhaus



T01 Treppenhaus



E14 Flur



E15 Flur



Bilder Dachgeschoss
Hauptgebäude und
Obergeschoss
Nebengebäude

D01 Schlafzimmer



D02 Schlafzimmer



D03 Wohnzimmer



D04 Küche

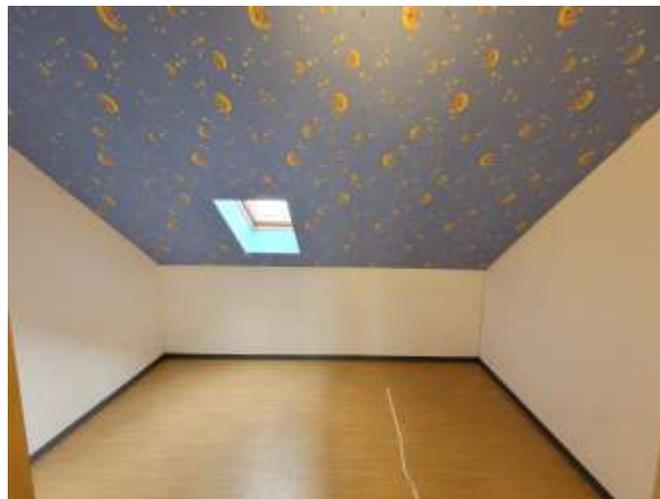


D05 Badezimmer



Bilder Dachgeschoss
Hauptgebäude und
Obergeschoss
Nebengebäude

D06 Abstellraum



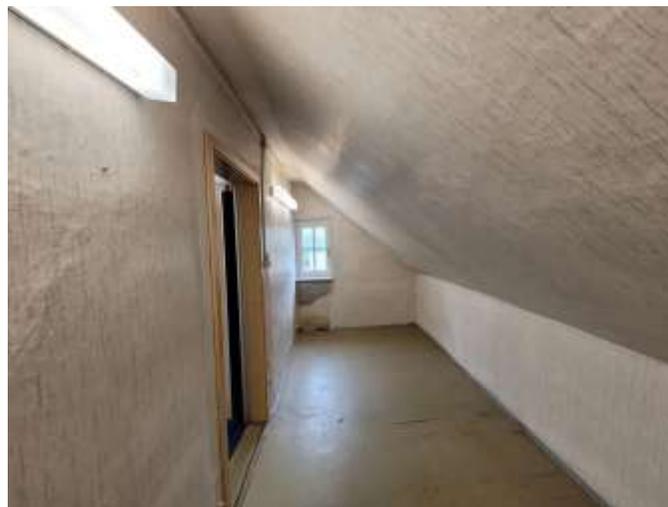
D07 Turn- u. Schlafrum



D08 Büro



D09 Abstellraum



D10 Gruppenraum



Bilder Dachgeschoss
Hauptgebäude und
Obergeschoss
Nebengebäude

D11 Kinder-WC



DF01 Flur



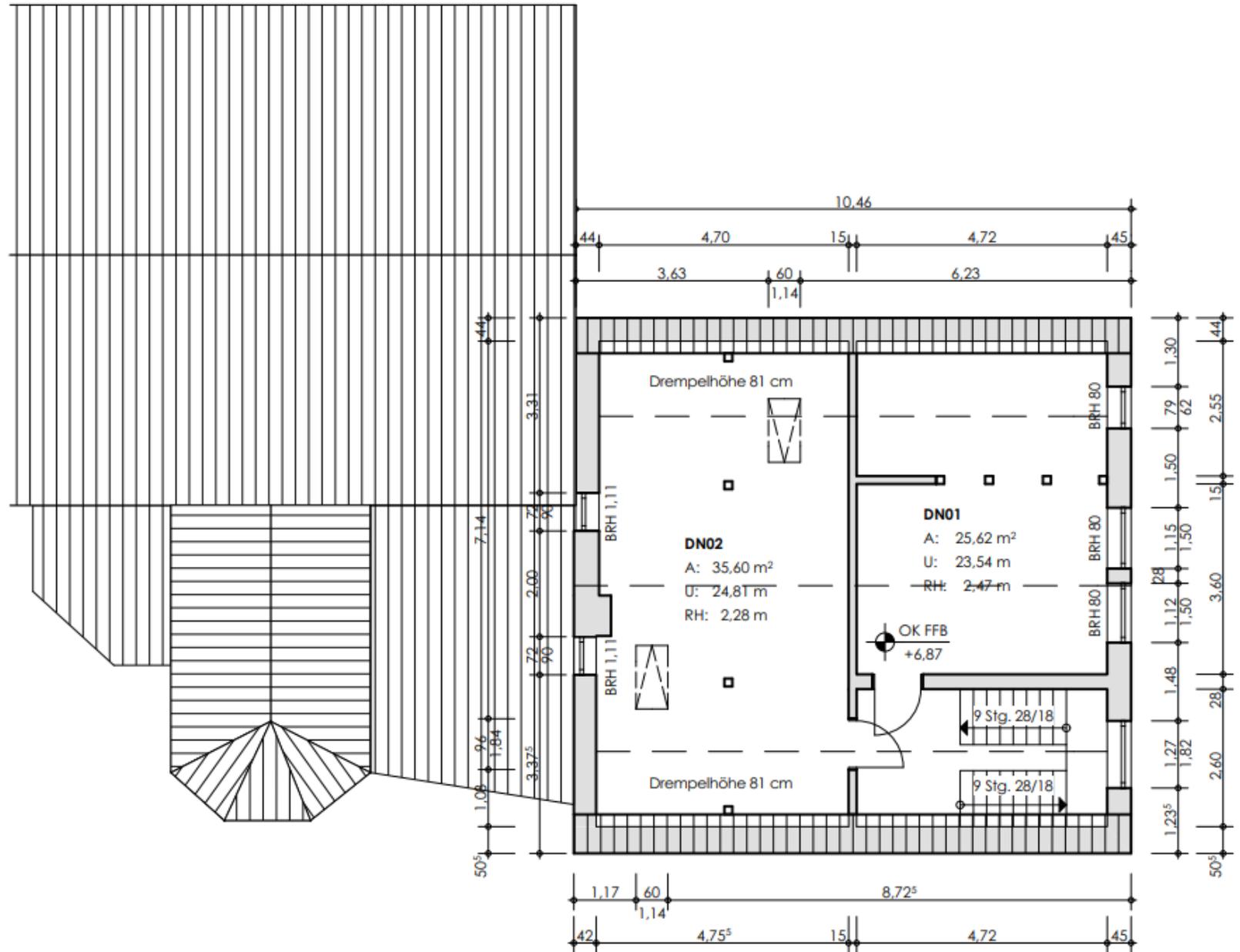
DF02 Flur



DF02 Flur



Grundriss Dachgeschoss Nebengebäude

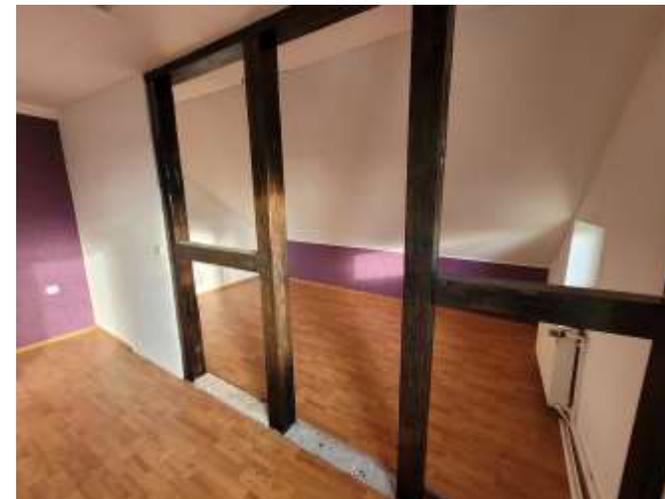


Bilder Dachgeschoss
Nebengebäude

DN01 Schlafzimmer



DN01 Schlafzimmer



DN02 Dachboden



T02 Treppenhaus



T02 Treppenhaus



Bilder Sonstiges

Garage



Garage



Klärgrube 1



Klärgrube 2



Bilder
Kellergeschoss

K01 Treppe



K02 Keller



K03 Keller

