Exposé

Objekt:
Liebenauer Straße 8
OT Zwintschöna
06184 Kabelsketal

26. Januar 2024

Straßenansicht B6

Seitenansicht (Eingang)

Hofansicht

Nebengebäude

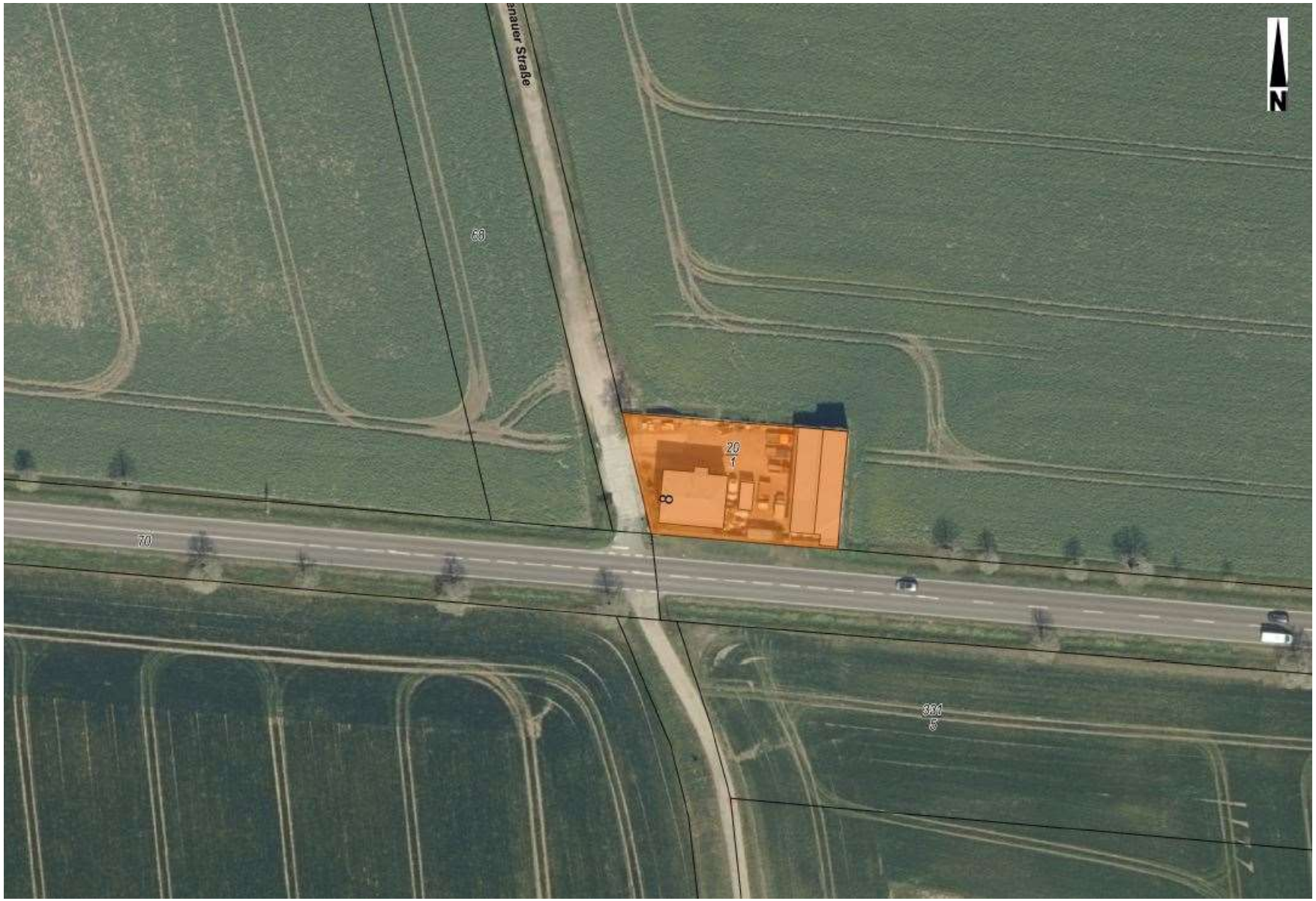
Garage

Seitenansicht (Hofseite)

100.000,00 € Kaufpreis	**12** Zimmer	**ca. 214 m²** Gewerbe-/Nutzfläche	**1.108 m²** Grundstück

Immobilienart:	Gewerbe
Etagen:	2
Garage:	1 Einzelgarage (3m x 6m)
Stellplätze:	auf dem Grundstück vorhanden
Status:	frei/steht zur Verfügung
Nebengelass:	Lagerhalle mit ca. 250 m²
Heizung:	Nachtspeicher/Strom
Badezimmer/Toiletten:	4
Keller:	teilunterkellert
Anliegende Medien:	Telekom, Strom, Wasser, Anschluss ans zentrale System für Schmutzwasserentsorgung
Zustand:	sanierungsbedürftig
Energieausweis:	vorhanden

Luftbild



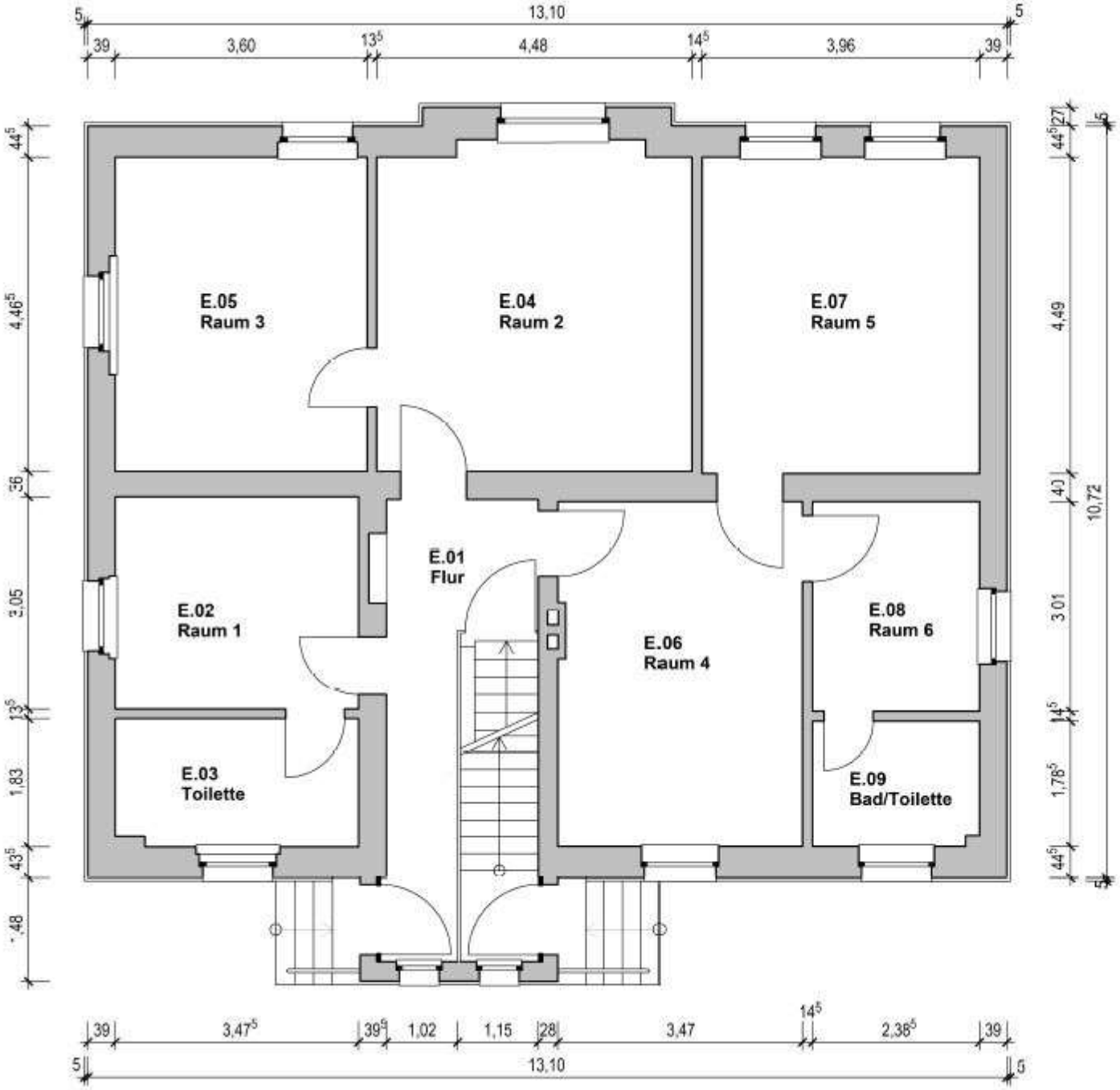
Beschreibung

Verkauft wird ein um 1930 erbautes Geschäftshaus, welches bisher gewerblich und als Betriebssitz des gemeindlichen Bauhofs genutzt wurde. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Gebäude eine Einzelgarage sowie ein geräumiges Nebengelass bzw. Lagergebäude.

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Kabelsketal im Ortsteil Zwintschöna außerhalb der bebauten Ortslage. Eine Umgebungsbebauung ist nicht vorhanden. Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B6 ist die Liegenschaft jedoch gut erreichbar und infrastrukturell gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bushaltestellen, der Bahnhof/S-Bahnverkehr Halle/Leipzig sind sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Das Ober- sowie das Untergeschoss des Objektes sind jeweils über separate Zugänge erreichbar. Das Obergeschoss ist in 2 separate Einheiten aufgeteilt.

Ein entsprechender Energieausweis für Nichtwohnnutzung gem. den §§ 79 ff Gebäudeenergie-gesetz (GEG) liegt mit Datum vom 08.08.2020 vor.



Nr.:	Raumbezeichnung	A [m²]
E.01	Flur	8,97
E.02	Raum 1	10,60
E.03	Toilette	6,29
E.04	Raum 2	20,66
E.05	Raum 3	16,06
E.06	Raum 4	17,05
E.07	Raum 5	17,78
E.08	Raum 6	7,18
E.09	Bad/Toilette	4,23
	Gesamt:	108,82

Grundriss Erdgeschoss

Bilder
Erdgeschoss

E.01 Flur

E.03 Toilette

E.03 Toilette

E.02 Raum 1

E.05 Raum 3

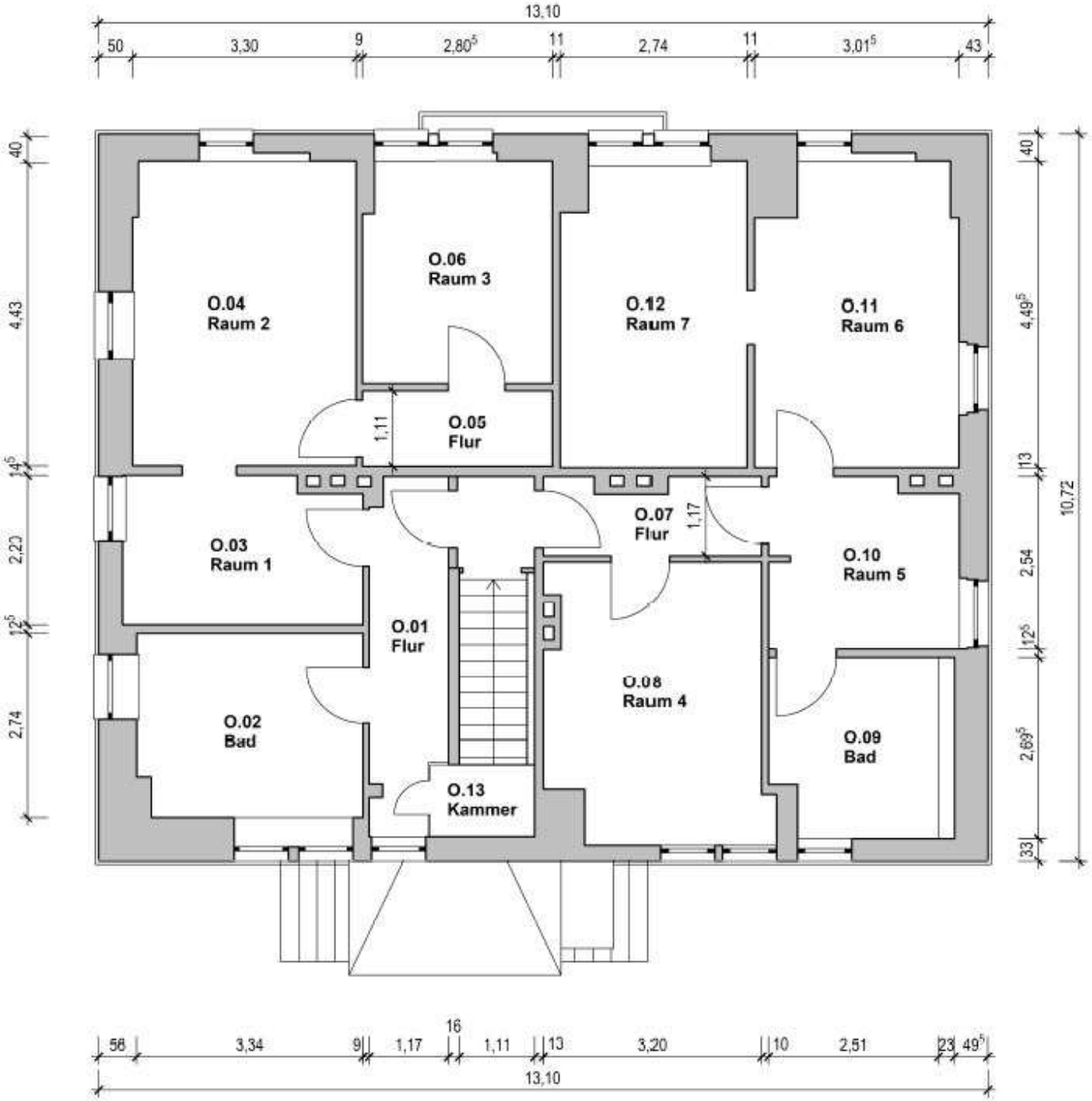
E.04 Raum 2

E.07 Raum 5

E.08 Raum 6

E.09 Bad/Toilette

E.06 Raum 4



Nr.:	Raumbezeichnung	A [m²]
O.01	Flur	5,77
O.02	Bad	9,02
O.03	Raum 1	7,55
O.04	Raum 2	14,67
O.05	Flur	3,11
O.06	Raum 3	8,99
O.07	Flur	3,47
O.08	Raum 4	12,88
O.09	Bad	6,42
O.10	Raum 5	6,90
O.11	Raum 6	12,92
O.12	Raum 7	11,85
O.13	Kammer	1,63
	Gesamt:	105,18

Grundriss Obergeschoss

Bilder
Obergeschoss
Einheit rechts

Treppenhaus zu 2 Einheiten

O.07 Flur

O.08 Raum 4

O.10 Raum 6

O.10 Raum 6

O.09 Bad

O.09 Bad

O.11 Raum 6

O.12 Raum 7

Bilder
Obergeschoss
Einheit links

O.01 Flur

O.01 Flur

O.01 Flur Zugang Dachboden

O.02 Bad

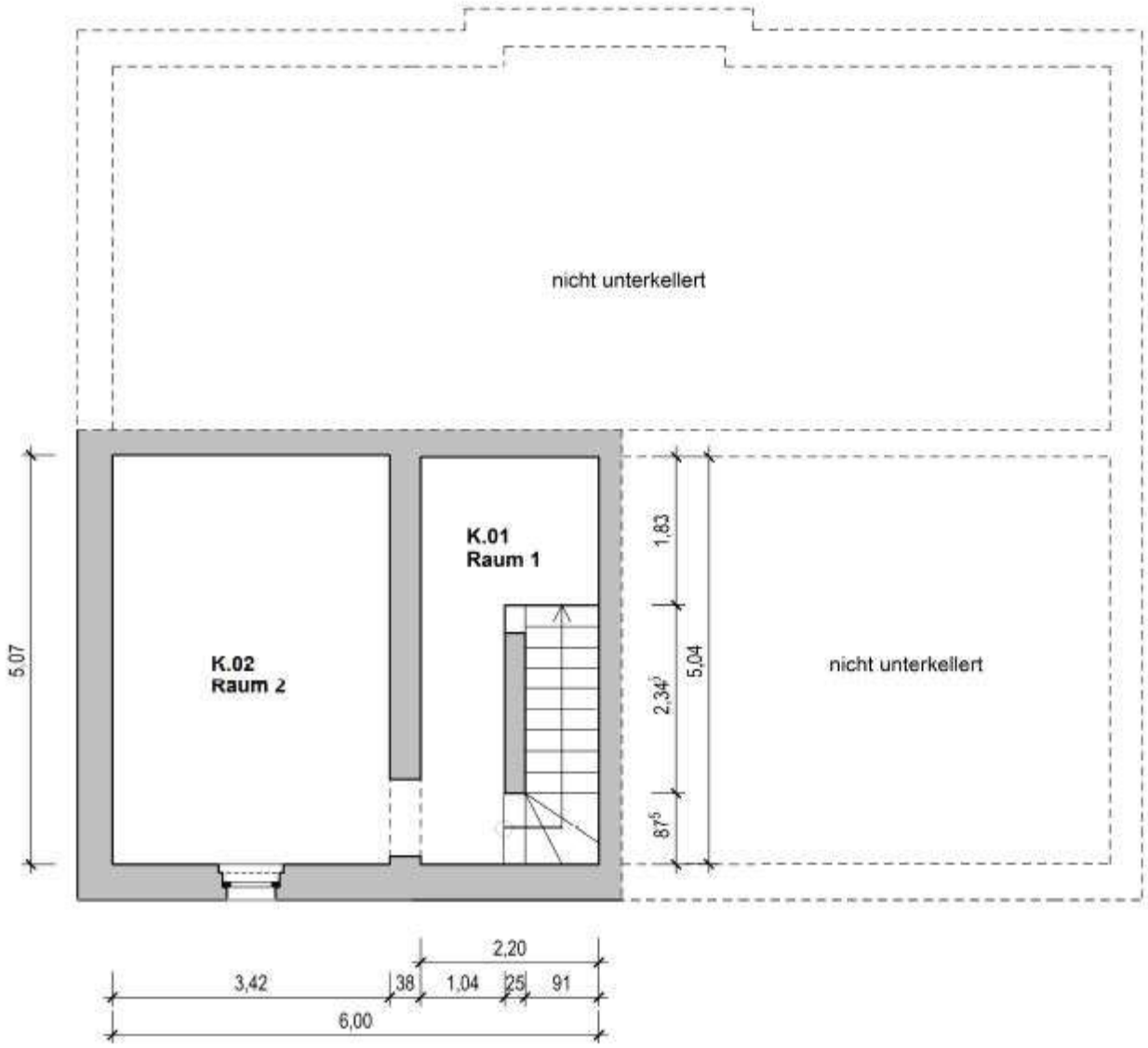
O.02 Bad

O.03 Raum 1

O.04 Raum 2

O.05 Flur

O.06 Raum 3



Nr.:	Raumbezeichnung	A [m²]
K.01	Raum 1	7,36
K.02	Raum 2	17,34
	Gesamt:	24,70

Grundriss Keller

Bilder Keller

Zugang Keller

K.01 Raum 1

K.02 Raum 2