

**Wohnen im Bürgergartenviertel  
Lutherstraße 15  
06618 Naumburg**



**Einfamilienhaus in  
besten Lage von  
Naumburg**



## Auf einen Blick

**Objektart:** Einfamilienhaus, freistehend, mit Garten und Keller als unterer Wohnbereich gebaut

**Gesamtwohnfläche:**



ca. 235 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:**

896 m<sup>2</sup>

## Kosten

**Kaufpreis:**

525.000,00 €

**Maklercourtage:**

3 % vom Kaufpreis, zzgl. gesetzl. MwSt.



# Information zum Haus

## Ein Traumhaus in der Lutherstraße – Wohnen in bester Lage von Naumburg

In der Lutherstraße in 06618 Naumburg steht dieses Einfamilienhaus zum Verkauf, das nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch sein großes Potenzial besticht. Die Lutherstraße gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Naumburgs und bietet eine ideale Mischung aus Ruhe, Zentralität und einer charmanten Umgebung.

### Lage & Umgebung

Die Lutherstraße ist ein familienfreundliches und gepflegtes Wohngebiet, das mit einer hervorragenden Infrastruktur überzeugt. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Naumburger Altstadt, bekannt für ihre historischen Gebäude und den berühmten Naumburger Dom, ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen ermöglicht zudem eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

### Das Haus

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1979 erbaut.

Es bietet viel Raum für Ihre Ideen und Gestaltungswünsche.

Mit großzügigen offenen Wohnräumen, hellen Fenstern und einem freundlichen Grundriss eignet es sich hervorragend für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem langfristigen Zuhause sind.

Der Gartenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Spielmöglichkeiten, Grillabende auf der Terrasse, Gemütlichkeit im Kaminzimmer oder eine eigene kleine Oase zum Gärtnern.

### Highlights auf einen Blick:

- **Zentrale und dennoch ruhige Lage** in der begehrten Lutherstraße
- **Helle und großzügige Räume**, ideal für Familien
- **Schöner Gartenbereich** mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Gute Verkehrsanbindung** und kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten, gute Anbindung Autobahn A9
- **Nahe zur Altstadt** mit kulturellen Highlights wie dem Naumburger Dom



Dieses Einfamilienhaus in der Lutherstraße ist ein wahres Schmuckstück und bietet eine seltene Gelegenheit, ein Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Naumburg zu erwerben.

---

**Im Zeitraum von 2019 bis 2023 wurden unter anderem folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:**



**2019**

- **Sanitär / Heizung / Elektro**
  - Wasserinstallation, Gasbrenner, Gasleitung, Heizungsleitungen, Kondensatleitung, Heizkörper, Bäder und Toiletten, Enthärtungsanlage.
  - Regenwasserleitung für Garage
  - Elektroarbeiten
  - Sprechanlage mit Kamera
- **Tischlerarbeiten**
  - Einbau eines Hauseingangstürelements, Windfang und drei Zimmertüren.
  - Eine Zimmertür, Garagenrolltor und Insektenschutz für Fenster und Türen.
- **Fliesenleger- und Pflasterarbeiten**
  - Renovierung von zwei Bädern: Fliesen, Dusche, Fußbodenheizung, Fußbodenfliesen und Bearbeitung von drei kleinen Fluren. Abriss und Entsorgung der alten Bäder
- **Malerarbeiten, Fußboden und Trockenbau**
  - Decken- und Wandflächenbearbeitung, Vinylboden und Trockenbau.
  - Abriss und Entsorgung, Dämmung der Decke, Außenanstrich des Hauses, Putz- und Sockelarbeiten
- **Metallbau**
  - Automatische Toranlage sowie Sandstrahlen und Beschichtung von Zaun, Tür und Tor.
  - Einfriedung zum Nachbarn
- **Dachbau**
  - Wandflächen mit Dachplatten, Traufblech und Mauerabdeckung.
- **Allgemeine Arbeiten**
  - Entkernung des Hauses, Grünschnitt im Garten und Entsorgung.

---

## 2020

- **Sanitär / Heizung / Elektro**
  - Reparatur der Kabel im Außenbereich.
- **Metallbau**
  - Materialbeschaffung für Terrassenüberdachung.
- **Pflaster- und Transportarbeiten**
  - Terrassenmauer
  - Terrassenbau
- **Allgemeine Arbeiten**
  - Sensor-Außenbeleuchtung
  - Betonestrich im Außenbereich

---

## 2022

- **Tischlerarbeiten**
  - Einbau einer Sicherheitstür im hinteren Bereich.
  - Aluminium-Fensterbänke und Überdachung der hinteren Außentür
- **Metallbau**
  - Überdachung des Hauseingangs

---

## 2023

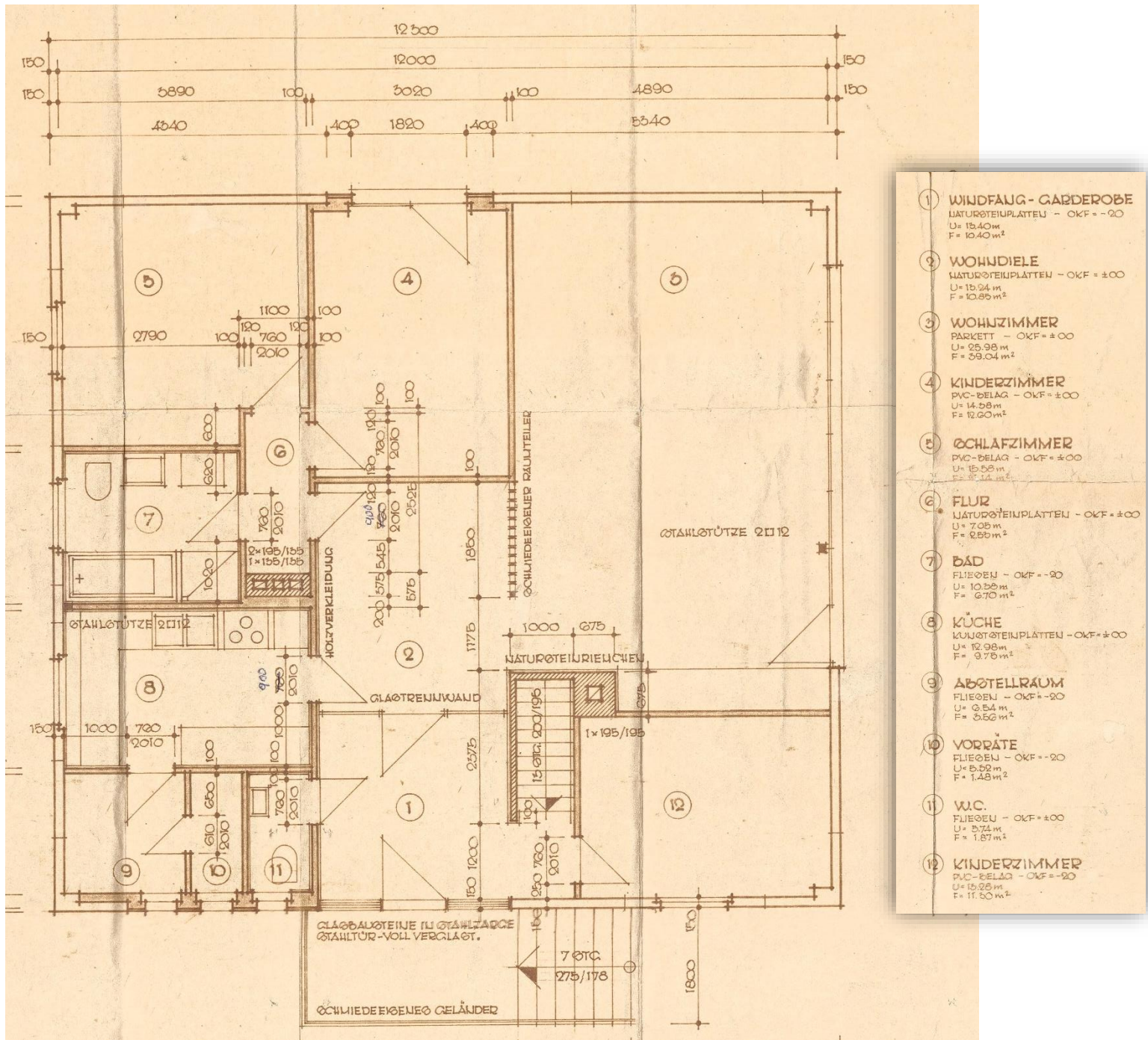
- **Materialarbeiten**
  - Betonarbeiten für Kaminzimmer und Weg ums Haus
- **Allgemeine Arbeiten**
  - Hofsanierung, Schwarzdecke sowie Anbindung an den Abwasserkanal



# Grundrisse - Erdgeschoss

➤ Räume Erdgeschoss: 125,22 qm

- Windfang Garderobe
- Wohndiele
- Wohnzimmer
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Flur
- Bad
- Küche
- Abstellraum
- Vorräte
- WC
- Kinderzimmer

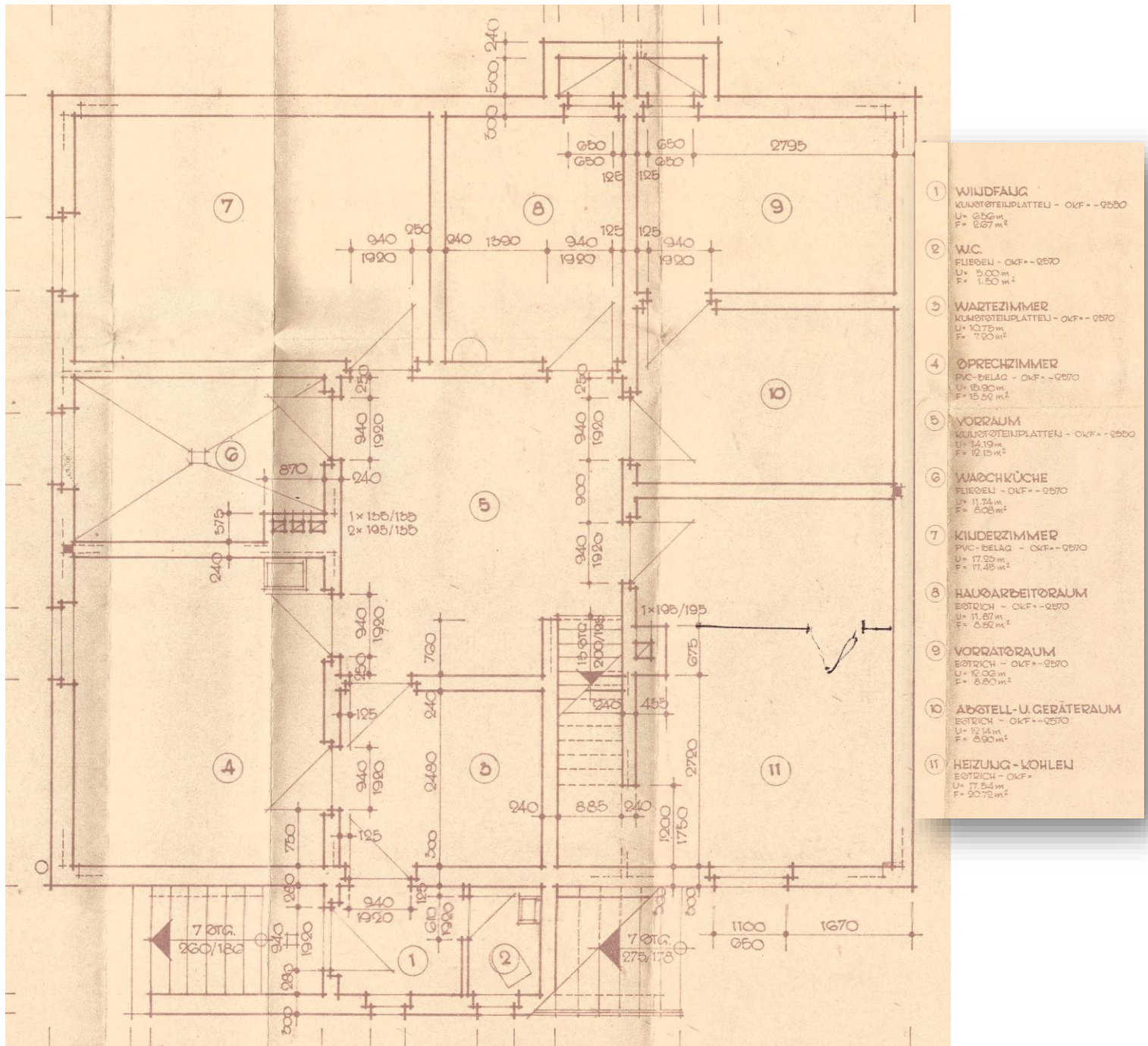




# Grundriss Kellergeschoss

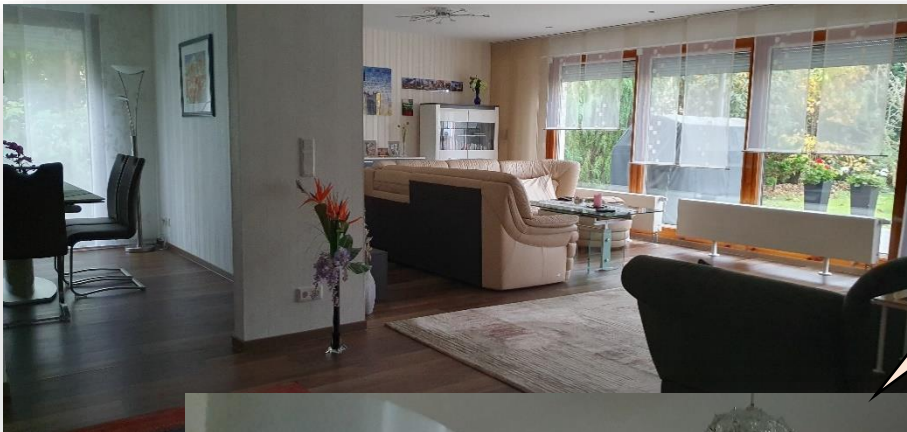
➤ Räume Kellergeschoss / unterer Wohnbereich: **111,31 qm**

- Windfang (Zugang zur Garage)
- WC
- Flur
- Zimmer
- Großer Flurbereich
- Bad
- Zimmer
- Waschküche
- Wirtschaftsraum
- Vorratsraum
- Heizungsraum





## Fotos – Ansichten - Erdgeschoss



Wohnzimmer /  
Wohndiele



Gästezimmer / Zimmer







Gästezimmer / Zimmer

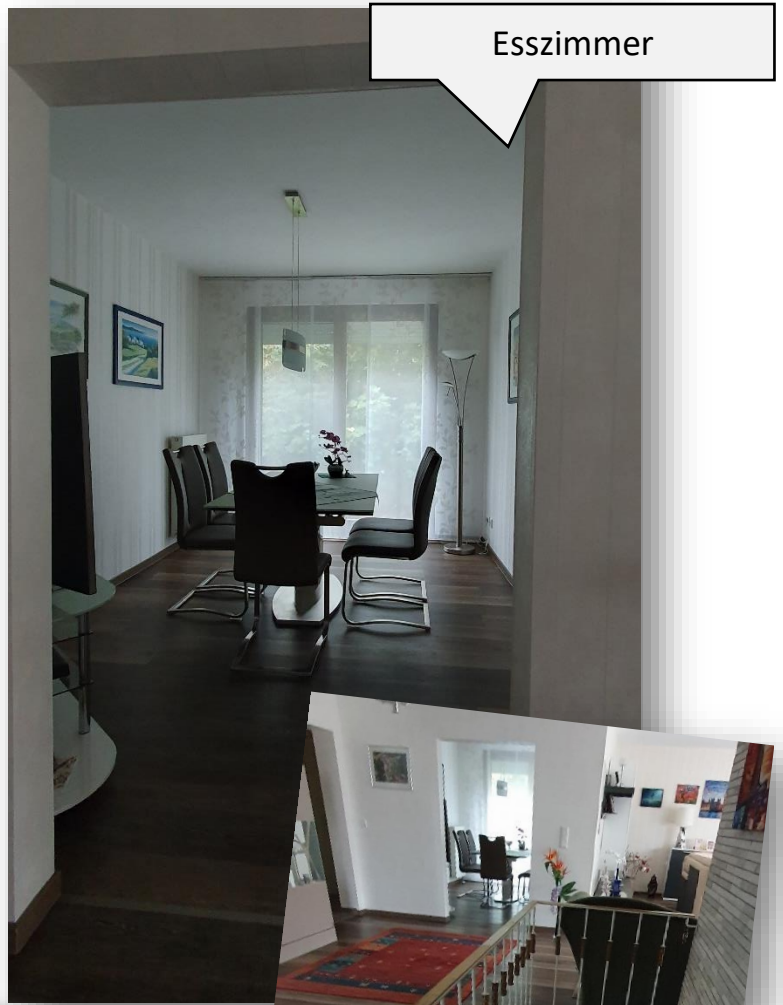




Schlafzimmer



Esszimmer



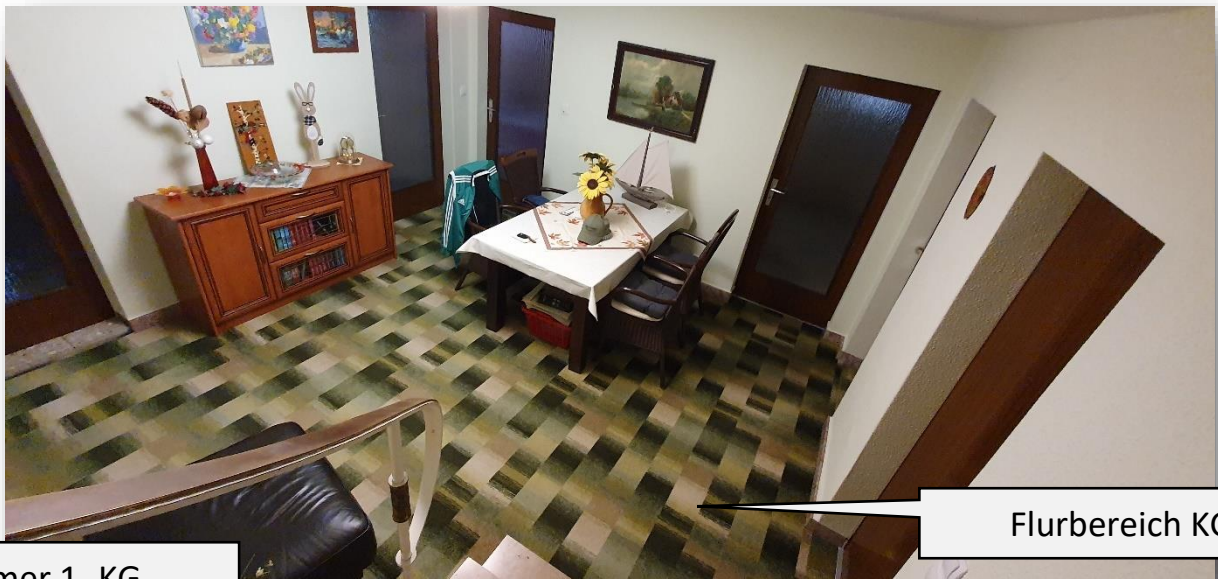
Zugang unterer Wohnbereich / Keller



Wohndiele

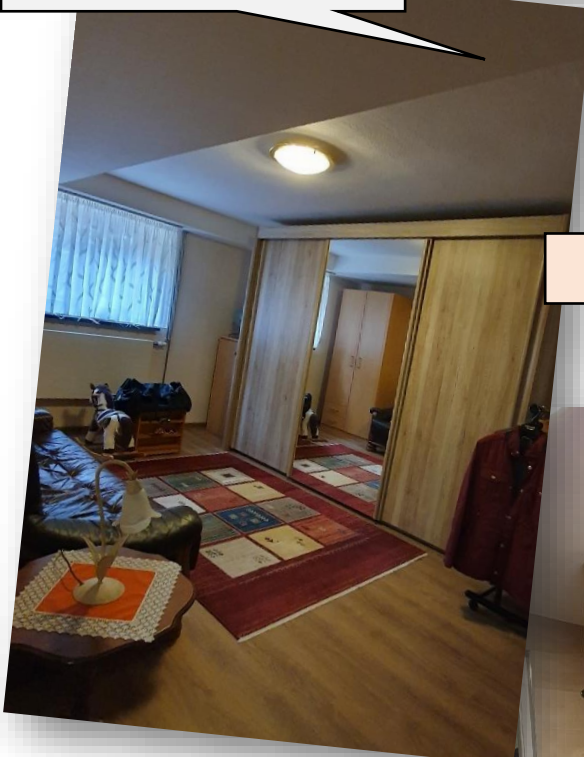


# Fotos - Ansichten - Keller/unterer Wohnbereich



Flurbereich KG

Zimmer 1- KG

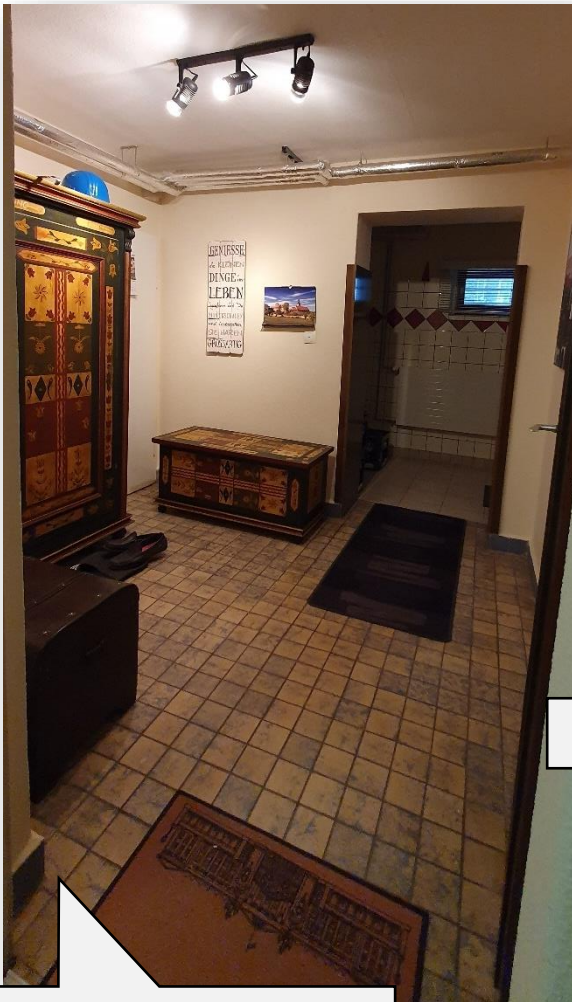


Zimmer 2 - KG

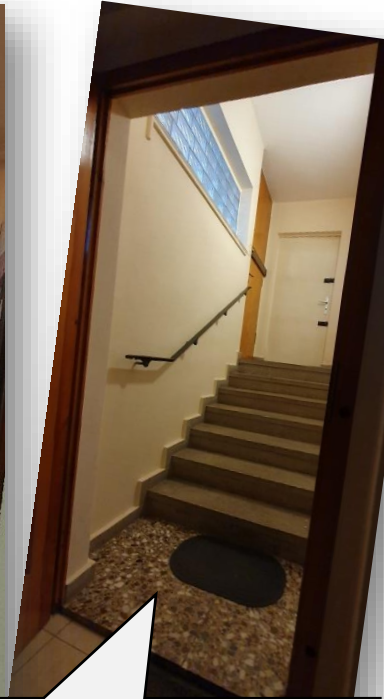


Bad KG





Flurbereich KG



Zugang Haus-Garage



Wäscheraum



Viessmann  
Gasheizung und  
Enthärtungsanlage



Abstellraum 1 und 2



Heizungsraum mit Vorraum



# Fotos – Ansichten – Außenbereich



Kaminzimmer



Kaminzimmer



Kaminzimmer







Bereich hinter dem Haus



Garage mit Zugang zum unteren Wohnbereich









# Flurkarte



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

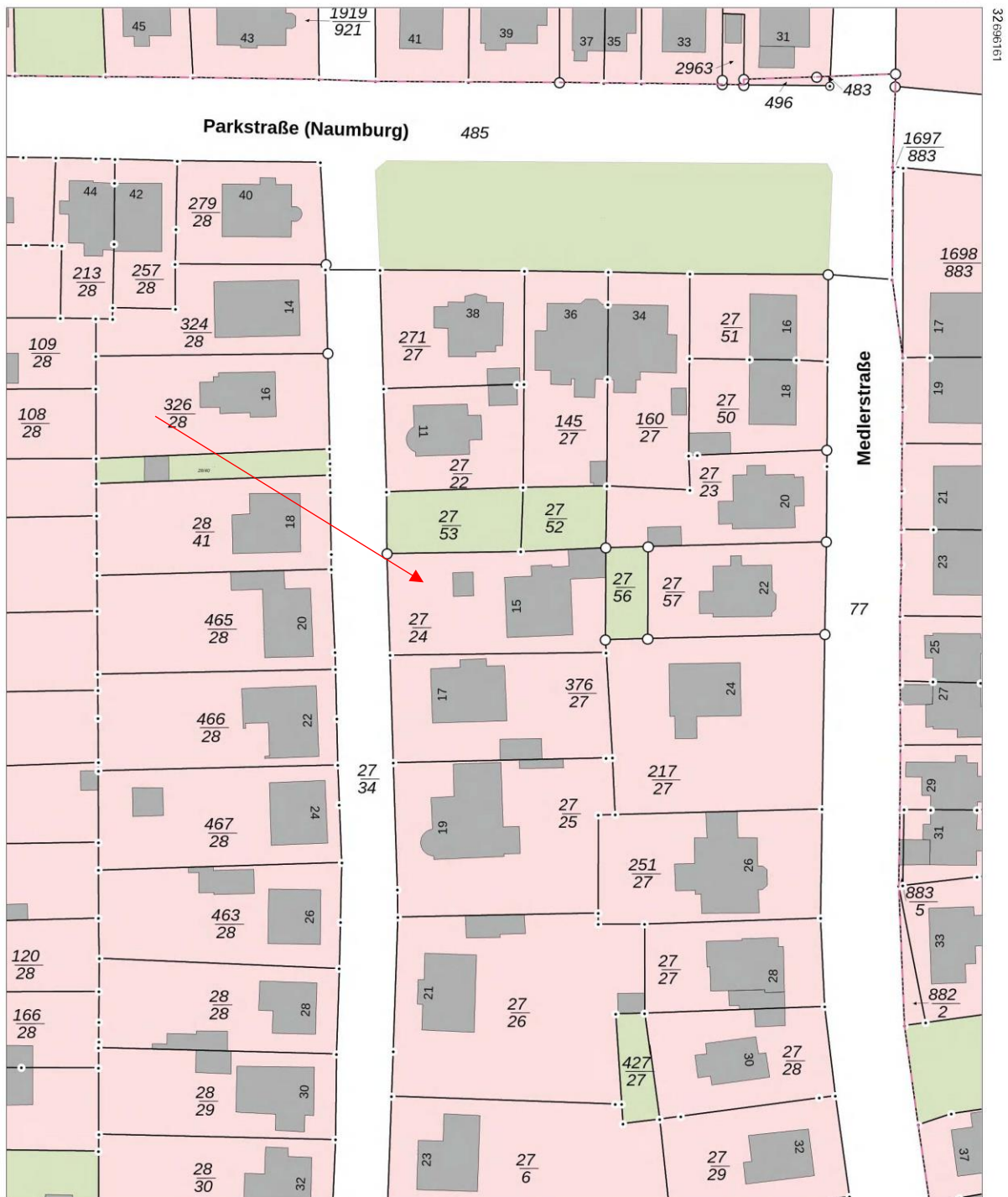
## Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:1000

Flurstück: 27/24  
Flur: 20  
Gemarkung: Naumburg

Gemeinde: Naumburg (Saale), Stadt  
Kreis: Burgenlandkreis

Erstellt am 12.09.2024  
Aktualität der Daten: 11.09.2024



LVermGeo 894a  
Stand 07/23

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



**Alle Angaben dieser Offerte beruhen auf  
Auskünften des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit dieser Informationen können  
wir keine Gewähr übernehmen.**

---

Sollten Sie noch Fragen oder Wünsche haben  
so wenden Sie sich bitte an folgenden Ansprechpartner:



**Frank Democh  
Immobilien & Finanzberatung e.K.  
Luisenstraße 22  
06618 Naumburg**

Telefon: (03445) 781790

Telefax: (03445) 781799

[www.frank-democh.de](http://www.frank-democh.de)  
[info@frank-democh.de](mailto:info@frank-democh.de)