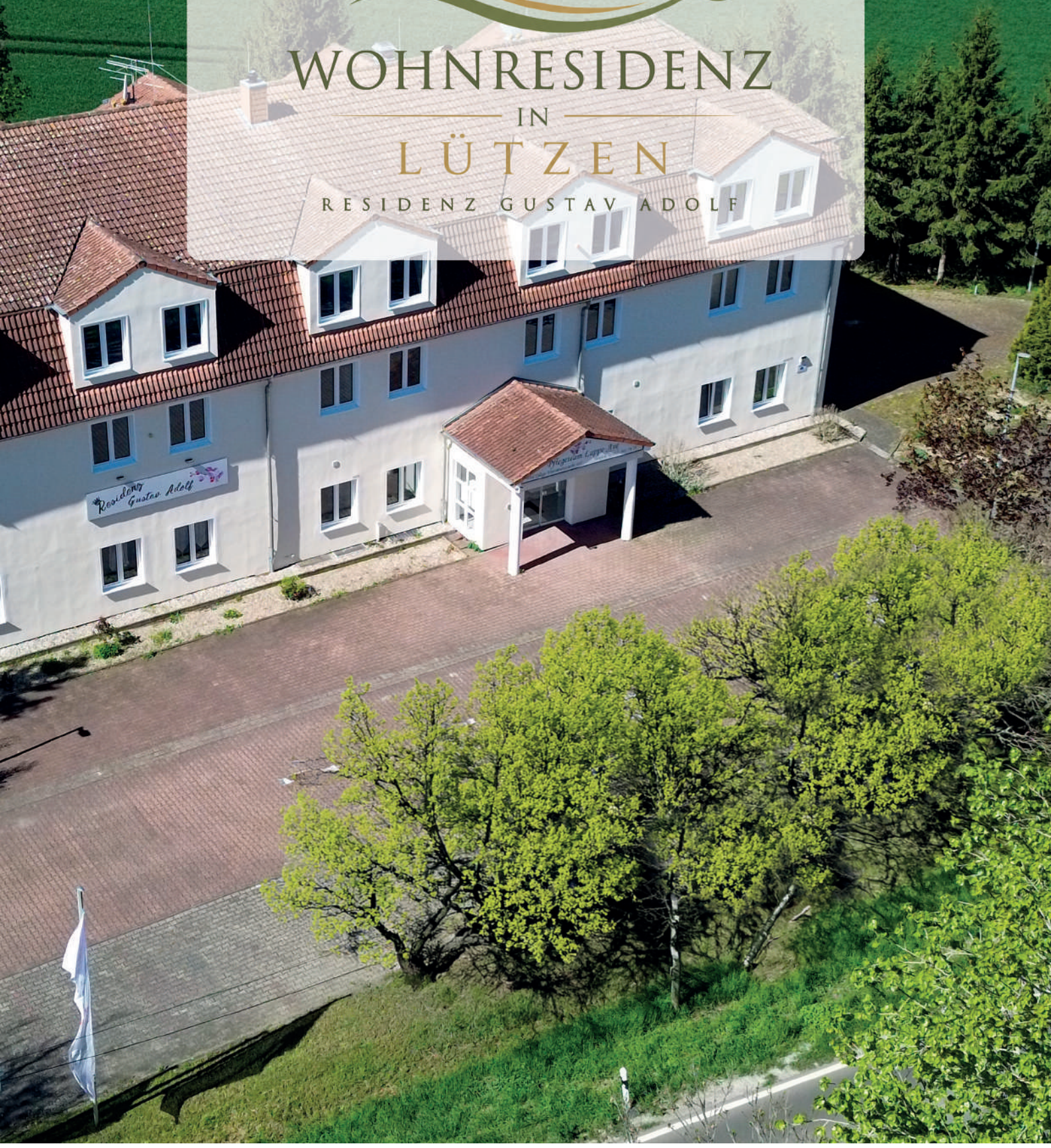




WOHNRESIDENZ
IN
LÜTZEN
RESIDENZ GUSTAV ADOLF







In der Merseburger Straße 16 in Lützen befindet sich die modernisierte Wohnresidenz Lützen, die speziell auf die Bedürfnisse seniorengerechten Wohnens ausgerichtet ist.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1995 errichtet und im Jahr 2025 umfassend modernisiert sowie an heutige Anforderungen an komfortables und barrierearmes Wohnen angepasst.

Auf mehreren Ebenen entstanden insgesamt 29 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 16 m² und 37 m², ergänzt durch funktionale Gemeinschafts- und Servicebereiche, die den Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld bieten.

Mit ihrer Kombination aus moderner Ausstattung, stabiler Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum und der attraktiven Lage im wirtschaftlich starken Großraum Leipzig/Halle bietet die Wohnresidenz Lützen eine langfristig interessante Perspektive — sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

LÜTZEN

Lützen, die geschichtsträchtige Stadt im Burgenlandkreis in Sachsen-Anhalt, verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarke Metropolregion Leipzig/Halle. Eingebettet in eine von Feldern, Grünflächen und kleinen Ortschaften geprägte Umgebung bietet der Standort eine angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität und kurzen Wegen im Alltag. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sowie der guten Erreichbarkeit regionaler Zentren.



Die Stadt verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Weiterführende Angebote befinden sich in den nahegelegenen Städten Weißenfels, Bad Dürrenberg sowie Leipzig. Die Kombination aus ruhigem Umfeld, guter medizinischer Versorgung und wachsender Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum macht Lützen zu einem attraktiven Standort für modernes Wohnen im Alter.

LEBEN, WO ANDERE ERHOLUNG SUCHEN

Auch infrastrukturell überzeugt der Standort: Über die Bundesstraße B87 sowie die nahegelegenen Autobahnen A9 und A38 besteht eine sehr gute Anbindung in Richtung Leipzig, Halle und Weißenfels. Die Leipziger Innenstadt ist in rund 25 bis 30 Minuten erreichbar und macht den Standort auch für Angehörige und Besucher besonders attraktiv.



Mit gepflegten Wohnquartieren, ruhigen Straßen und einem naturnahen Umfeld bietet Lützen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und selbstbestimmtes Wohnen. Gleichzeitig sorgen kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten für hohen Alltagskomfort. Gerade für seniorengerechtes Wohnen verbindet der Standort Ruhe, Sicherheit und gute Erreichbarkeit auf angenehme Weise.

GUSTAV-ADOLF-DENKMAL

Nur wenige Minuten von der Wohnresidenz entfernt befindet sich eines der bekanntesten historischen Wahrzeichen der Region – das Gustav-Adolf-Denkmal in Lützen. Es erinnert an die berühmte Schlacht bei Lützen im Jahr 1632 während des Dreißigjährigen Krieges, in der der schwedische König Gustav II. Adolf fiel. Die Ereignisse jener Zeit machten Lützen weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt – sogar auf dem weltberühmten Triumphbogen in Paris ist der Name der Stadt bis heute verewigt.



Hier wird eindrucksvoll an die historischen Ereignisse eines Krieges, der weite Teile Europas über Jahrzehnte prägte, erinnert. Besucher erleben hier Geschichte an authentischem Ort: Das Denkmal, historische Darstellungen und die weitläufige Anlage vermitteln anschaulich die Bedeutung der Schlacht und die Auswirkungen des Dreißigjährigen Krieges auf Mitteleuropa und Europa. Gleichzeitig entwickelte sich das Gustav-Adolf-Denkmal zu einem kulturellen Mittelpunkt der Stadt und zieht jedes Jahr zahlreiche Besucher und Geschichtsinteressierte an.

Historie, Natur und Naherholung verbinden sich hier auf besondere Weise und verleihen Lützen einen unverwechselbaren Charakter. Das Gustav-Adolf-Denkmal ist damit nicht nur ein bedeutendes Kulturdenkmal, sondern zugleich Ausdruck der langen Geschichte und internationalen historischen Bedeutung der Stadt Lützen.



Gott hat uns nicht gegeben den Geist der Furcht,
sondern der Kraft und der Liebe und der Zucht. 1. Kor. 13, 11

QUINTUS DOLIN
Kaiser & Schenker
Befehl
im Kampf
Für Deutschland

SOLIDE BAUSUBSTANZ TRIFFT MODERNE TECHNIK

Die Wohnresidenz in der Merseburger Straße verbindet eine wirtschaftlich solide Gebäudestruktur mit den Anforderungen modernen Seniorenwohnens. Das ursprünglich 1995 errichtete Gebäude wurde später zum Wohn- und Pflegehaus umgewandelt und zuletzt umfassend modernisiert. Heute präsentiert sich die Immobilie als gepflegte und funktional durchdachte Wohnanlage mit insgesamt 29 Wohneinheiten.



Besonderes Augenmerk wurde auf eine komfortable und barrierearme Nutzung gelegt. Breite Flure mit ca. 1,50 m bis 1,90 m Durchgangsbreite schaffen angenehme Bewegungsflächen für Bewohner und Besucher. Der Aufzug verbindet sämtliche Wohnebenen komfortabel miteinander. Großzügige Eingangsbereiche mit kleinen Sitzmöglichkeiten sorgen zusätzlich für eine freundliche und offene Atmosphäre im Haus.

Die Apartments wurden modern und alltagstauglich gestaltet. Helle Wohnräume, pflegeleichte Vinylböden, moderne Miniküchen sowie großzügige Badezimmer mit bodengleichen Duschen schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit zeitgemäßem Komfort.

Kleine Terrassenflächen sowie Stellplätze direkt vor dem Gebäude ergänzen das Wohnkonzept sinnvoll und erhöhen die Alltagstauglichkeit der Anlage zusätzlich.

MASSIV GEBAUT – MODERN SANIERT

Technisch verfügt das Gebäude über wärmegeämmte Außenfassaden, gedämmte Dachflächen sowie zweifachverglaste Fenster mit zeitgemäßem Wärmeschutz. Die Deckenkonstruktionen wurden mit Trittschall- und Luftschallschutz ausgeführt. Die zentrale Heizungsanlage arbeitet mit moderner Brennwerttechnik und wurde in den vergangenen Jahren erneuert.



Das Haus ist auf ein ruhiges und selbstbestimmtes Wohnen im Alter ausgelegt. Gemeinschaftsflächen wurden bewusst auf funktionale Bereiche reduziert, wodurch der Fokus klar auf privaten Rückzugsräumen und einem wirtschaftlich effizienten Betrieb liegt. Das Untergeschoss verfügt zusätzlich über einen Waschmaschinenraum und zusätzliche Lagerflächen.

Mit dem bereits angebundenen Pflegepartner „Pflegeteam Luppe-Aue“ besteht zudem eine etablierte Grundlage für betreuungsnahe Wohnen und zusätzliche Unterstützungsangebote im Alltag.









DREI WOHNKONZEPTE. EIN ZUHAUSE.

Mit den Wohnungstypen „Magnolie“, „Jasmin“ und „Lavendel“ bietet die Wohnresidenz Lützen drei durchdachte Wohnkonzepte für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen.

Vom kompakten Single-Apartment bis zur großzügigen Zwei-Zimmer-Wohnung verbinden alle Einheiten modernen Wohnkomfort mit barrierearmer Gestaltung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die einzelnen Wohnungstypen und ihre Besonderheiten näher vor.





2-ZIMMER-APARTMENT

LAVENDEL



*Hinweis: Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungsbeispiele sind teilweise KI-generierte Visualisierungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Raumgestaltungen. Sie sind nicht Bestandteil des Kaufangebots. Die dargestellten Küchen sind hiervon ausgenommen und gehören zum jeweiligen Apartment.

APARTMENT LAVENDEL

Das Apartment „Lavendel“ mit einer Größe von ca. 19m² vereint großzügigeres Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und schafft ein komfortables Zuhause mit viel Platz für den Alltag. Der separate Schlafbereich ermöglicht einen angenehmen Rückzugsort und sorgt gemeinsam mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich für ein besonders wohnliches Ambiente.

Der helle Wohnraum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe sowie einen Essbereich und wird durch die integrierte Küchenlösung harmonisch ergänzt. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre, die den Charakter der Wohnung unterstreicht.



Das moderne Duschbad überzeugt durch seine barrierearme Gestaltung und komfortable Ausstattung. Mit ihrer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und großzügiger Raumwirkung eignet sich „Lavendel“ ideal für ein selbstbestimmtes und entspanntes Wohnen im Alter.







1-ZIMMER-APARTMENT
JASMIN



*Hinweis: Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungsbeispiele sind teilweise KI-generierte Visualisierungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Raumgestaltungen. Sie sind nicht Bestandteil des Kaufangebots. Die dargestellten Küchen sind hiervon ausgenommen und gehören zum jeweiligen Apartment.

APARTMENT JASMIN

Die Wohnung „Jasmin“ steht für kompaktes und zugleich komfortables Wohnen mit einer klaren, funktionalen Raumgestaltung. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für die individuellen Bedürfnisse des Alltags.

Die integrierte Küchenlösung fügt sich harmonisch in den Raum ein und ermöglicht eine unkomplizierte Selbstversorgung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine helle und freundliche Ausstrahlung.



Ergänzt wird das Apartment durch ein modernes, barrierearmes Duschbad mit komfortabler Ausstattung. Mit ihrer durchdachten Aufteilung und der modernen Gestaltung eignet sich „Jasmin“ ideal für ein selbstbestimmtes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.







2-ZIMMER-APARTMENT
MAGNOLIE



*Hinweis: Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungsbeispiele sind teilweise KI-generierte Visualisierungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Raumgestaltungen. Sie sind nicht Bestandteil des Kaufangebots. Die dargestellten Küchen sind hiervon ausgenommen und gehören zum jeweiligen Apartment.

APARTMENT MAGNOLIE

Die Wohnung „Magnolie“ verbindet kompaktes Wohnen mit einer angenehmen Raumaufteilung und schafft ein behagliches Zuhause für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Der separate Schlafbereich sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug.

Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe sowie eine integrierte Küchenlösung und schafft eine freundliche Atmosphäre. Ergänzt wird die Wohnung durch ein modernes Duschbad mit barrierearmer Gestaltung und kurzen Wegen innerhalb der Einheit.



*Grundrisse und Fotos können abweichen aber entsprechen der Größe des Apartments

Mit ihrer durchdachten Aufteilung, der modernen Ausstattung und der ruhigen Wohnatmosphäre eignet sich „Magnolie“ ideal für komfortables Seniorenwohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.



Pflege team Luppe-Aue

Das Pflege team Luppe-Aue begleitet die Wohnresidenz Lützen als erfahrener ambulanter Pflegedienst und unterstützt die Bewohner mit einem ganzheitlichen Betreuungskonzept, das Selbstständigkeit, Sicherheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Ziel ist es, den Bewohnern ein möglichst selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und gleichzeitig jederzeit die notwendige Unterstützung bereitzustellen.



Das Leistungsspektrum umfasst sowohl klassische ambulante Pflegeleistungen als auch individuelle Betreuungs- und Unterstützungsangebote im Alltag. Hierzu zählen unter anderem Hilfen bei der Körperpflege, Mobilität und medizinischen Versorgung ebenso wie hauswirtschaftliche Unterstützung oder persönliche Alltagsbegleitung. Die Betreuung erfolgt dabei individuell abgestimmt auf die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohner und ihrer Angehörigen.

Pflege team Luppe-Aue

Besonderen Wert legt das Pflege team auf eine persönliche und vertrauensvolle Atmosphäre. Durch feste Ansprechpartner und eine enge Begleitung entsteht ein vertrautes Umfeld, das Sicherheit vermittelt und soziale Kontakte fördert. Die Bewohner profitieren von kurzen Wegen, direkter Betreuung innerhalb der Wohnresidenz und einer Rund-um-die-Uhr-Erreichbarkeit des Pflegedienstes.



Ergänzt wird das Angebot durch Beratungsleistungen für Angehörige sowie Unterstützung bei organisatorischen Fragen rund um Pflegegrade, Leistungen der Pflegekassen oder individuelle Versorgungslösungen. Damit verbindet das Konzept der Wohnresidenz Lützen modernes, barrierearmes Wohnen mit der Sicherheit professioneller Betreuung — immer dann, wenn sie benötigt wird.







ZUSAMMENFASSUNG

Baujahr	1995
Umbau / Modernisierung	Umfassende Modernisierung 2025 Umbau zu seniorengerechtem Wohnen
Wohnkonzept	29 barrierearme Wohneinheiten Wohnungsgrößen ca. 16 m ² bis 37 m ² Aufzug über alle Wohn-Etagen
Ausstattung	Großformatige Fliesen, Vinylboden, moderne Duschbäder, Integrierte Küchenlösungen,
Heizung / Technik	Zentrale Heizungsanlage Modernisierte technische Infrastruktur
Bauweise	Massive Mauerwerkskonstruktion mit langlebiger Gebäudesubstanz Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Ausstattung	Mittel bis gut; moderne sanitäre Anlagen, Naturstein- und Teppichböden, gepflegte Oberflächen
Energetischer Zustand	Entspricht der Wärmeschutzverordnung der Bauzeit; energetisch solide
Außenanlagen	Neu gestaltet; befestigte PKW-Stellplätze, gepflegte Grünflächen, funktionale Wegeführung
Pflege / Betreuung	Betreuung durch das Pflegeteam Luppe-Aue Ambulante Pflege- und Unterstützungsan- gebote direkt vor Ort
Lage / Infrastruktur	Zentrale Lage in Lützen, Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken

IHRE NOTIZEN

Hinweis: Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten und Informationen können wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen. Alle Exposéangaben erfolgten nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Dieses Exposé dient der Erstinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kauf-, oder Mietvertrag.



WOHNRESIDENZ
IN
LÜTZEN

RESIDENZ GUSTAV ADOLF

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ihr Ansprechpartner: René Hinz

Telefon: 03329 69 23 00

E-Mail: luetzen@realwert-grundbesitz.de