

Wiedemar - Landkreis Leipzig

# Modernes Landhausflair mit Kamin, Obstgarten und historischer Scheune

Objektnummer: 26474029



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 3.122 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	26474029	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2021		

Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>36.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>17.05.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig**

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 3.122 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität, die modernen Wohnkomfort mit ausgewählten Details vereint.

Die Immobilie bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungsoptionen – sei es für die Familie oder als Rückzugsorte für Arbeit und Hobby. Zwei Tageslichtbäder sorgen für Komfort im Alltag und bieten angenehme Helligkeit zu jeder Tageszeit.

Zentraler Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Küchenbereich. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsame Kochabende. Angrenzend befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das durch einen Kamin ergänzt wird – ein stimmungsvolles Element für entspannte Abende an kühleren Tagen. Die verbaute Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige, behagliche Wärme im gesamten Haus und wird durch eine moderne Wärmepumpe effizient betrieben. In den Sommermonaten kann auf Kühlung umgestellt werden.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt ein Pavillon sowie eine Terrasse im Außenbereich, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für gesellige Stunden oder als ruhiger Rückzugsort im Garten bietet. Ein eigener Brunnen ergänzt die Ausstattung und eröffnet zusätzliche Optionen zur Gartenbewässerung. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich zahlreiche Obstgehölze, die zu naturnahen Momenten und zur eigenen Ernte einladen.

Ein historisches Highlight ist die alte Scheune aus dem Jahr 1810, die zusätzlichen Raum für Lagerzwecke oder Hobbyprojekte bietet. Sie zeugt von der Historie des Anwesens und ergänzt die moderne Architektur auf reizvolle Weise.

Für Fahrzeuge stehen vier Außenstellplätze zur Verfügung. Damit ist ausreichend Platz für mehrere Autos sowie Besucher gegeben. Die moderne Haustechnik, der neuwertige Zustand und die hochwertige Bauausführung bieten ein angenehmes und energieeffizientes Wohnen.

Das Einfamilienhaus ist bezugsfertig und eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Wohnqualität, Funktionalität und Naturnähe legen. Der große Garten mit Pavillon, Brunnen und Obstbäumen bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im Freien. Die Verbindung von hochwertigen Ausstattungsdetails, großzügigem Grundstück und zeitgemäßer Haustechnik macht diese

**Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

**Folgen Sie uns schon auf Instagram?**

**[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)**

**Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig**

## **Ausstattung und Details**

- **Baujahr 2021**
- **Vier Zimmer**
- **Zwei Tageslichtbäder**
- **Kamin**
- **Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Offen Küche mit Einbauküche**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Separater Abstellraum unterhalb der Treppe**
- **Pavillon**
- **Brunnen**
- **Zahlreiche Obstgehölze**
- **Alte Scheune Baujahr 1810**
- **Versickerungsanlage**

**Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig**

## **Alles zum Standort**

Wiedemar besticht als ländliche Gemeinde im Landkreis Nordsachsen durch seine ruhige und naturnahe Lage im wirtschaftsstarken Leipzig-Halle-Raum. Die überschaubare Einwohnerzahl und die geringe Bevölkerungsdichte schaffen ein behagliches Wohnumfeld, das besonders Familien einen sicheren und entspannten Lebensmittelpunkt bietet. Die Nähe zu den Autobahnen A9 und A14 sowie der Flughafen Leipzig/Halle gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Metropolregionen, was Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommt. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt Wiedemar mit einer stabilen Infrastruktur, die eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und moderner Erreichbarkeit schafft.

Der Ort Wiedemar selbst präsentiert sich als idyllischer Rückzugsort mit dörflichem Charme und einer starken Gemeinschaft. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Ruhe und Sicherheit geprägt ist, ideal für Kinder und ein harmonisches Familienleben. Die ländliche Struktur ermöglicht großzügige Freiräume und naturnahe Erholung, während die Nähe zu den Städten Leipzig, Delitzsch und Halle vielfältige Möglichkeiten für Bildung, Kultur und Freizeit in kurzer Zeit erreichbar macht. Die verkehrliche Anbindung ist vor allem auf den Individualverkehr ausgerichtet, was eine flexible Mobilität gewährleistet und gleichzeitig die ruhige Atmosphäre bewahrt.

Für Familien bietet Wiedemar ein besonders attraktives Umfeld: Bildungsangebote wie die Kita Schatztruhe und die Kita Sonnenkäfer schaffen eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die private Montessori-Grundschule in Zwochau sind über nahegelegene Bushaltestellen wie „Kölsa, Landsberger Straße“ (4 Minuten Fußweg) gut angebunden. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Zahnarztpraxis Wiegleb in Zwochau und die Linden-Apotheke, gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen familienfreundliche Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, beispielsweise nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, die zum gemeinsamen Spielen und aktiven Erleben im Freien einladen. Kulinarisch bereichern gemütliche Restaurants wie das "Gasthaus Ennewitz" das tägliche Leben und bieten Raum für gesellige Stunden mit der Familie. Einkaufsmöglichkeiten wie ein EDEKA-Supermarkt und ein 24/7 Markt in Zwochau, sorgen für eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln.

Insgesamt verbindet Wiedemar für Familien die Vorzüge eines sicheren, naturnahen Wohnstandorts mit einer verlässlichen Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete und glückliche Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26474029 - 04509 Wiedemar - Landkreis Leipzig**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Wießner**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig**

**Tel.: +49 341 - 58 32 88 0**

**E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**