

Markranstädt / Göhrenz

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garten – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Objektnummer: 25474010



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 415 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25474010
Wohnfläche	ca. 107 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	92.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995



Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet Ihnen die Möglichkeit, sich auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> frei zu entfalten. Das im Jahr 1995 erbaute Haus besticht durch seine funktionale Raumaufteilung sowie die Ausstattung mit moderner Fußbodenheizung, die ein angenehmes Wohnklima gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 415 m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich als ideale Wahl für Familien oder Paare, die sowohl ausreichenden Wohnraum als auch einen gemütlichen Außenbereich schätzen. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die sich auf drei Etagen verteilen. Davon sind vier Zimmer als Schlafzimmer nutzbar und bieten genügend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied oder zusätzliche Räume für Gäste oder das Homeoffice.

Im Außenbereich erwartet Sie ein Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob für gesellige Grillabende, entspannende Stunden im Freien oder als Spielparadies für die Kleinen – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Dank der Grundstücksgröße bleibt ausreichend Raum für gärtnerische Gestaltungsideen.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für berufstätige Paare sehr attraktiv macht.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Zuhause mit viel Potenzial und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, solider Bausubstanz und einem pflegeleichten Grundstück macht dieses Haus zu einem charmanten Rückzugsort. Wenn Sie nach einem einladenden Zuhause mit genügend Platz für die ganze Familie suchen, dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Ausstattung und Details

- 5 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Ein Badezimmer und ein Gäste-WC
- Ausgebaute Terrasse mit Überdachung
- Außenrollos
- Ausgebauter Keller und ausgebautes Dachgeschoss
- Atelierfenster im Dachgeschoss
- Ein Außenstellplatz und eine Garage

Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Alles zum Standort

Göhrenz ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Markranstädt im Landkreis Leipzig und liegt etwa 2 Kilometer südlich des Markranstädter Stadtzentrums. Eingebettet in eine ruhige, ländlich geprägte Umgebung mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern bietet Göhrenz eine besonders hohe Wohn- und Lebensqualität – abseits vom Trubel der Großstadt, aber dennoch in unmittelbarer Nähe zur urbanen Infrastruktur von Leipzig und Markranstädt. Die Nähe zum Kulkwitzer See, einem beliebten Naherholungsgebiet mit Badestellen, Radwegen und Wassersportangeboten, steigert den Freizeitwert erheblich. Für Familien, Ruhesuchende oder naturverbundene Menschen ist Göhrenz ein attraktiver Wohnort.

Trotz der ländlichen Lage ist Göhrenz verkehrlich sehr gut angebunden. In wenigen Fahrminuten erreicht man die B87 sowie die Autobahnanschlüsse A39 und A9. Die Leipziger Innenstadt ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über das benachbarte Markranstädt bestehen Anbindungen zum öffentlichen Nahverkehr wie die S-Bahn-Linie S3 und Buslinien des Mitteldeutschen Verkehrsbundes mit den umliegenden Ortsteilen. Durch diese Anbindung ist Göhrenz trotz seiner ruhigen, ländlichen Lage ideal für Berufspendler sowie für Familien, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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



Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## 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)