

Zeitz

# Einziehen und Wohlfühlen: Doppelhaushälfte mit Sauna und Garagen

Objektnummer: 25474033



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 265 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

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

Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25474033
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1922
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	215.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	165.07 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> auf einem 265 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie zusätzliche Nutz- und Komfortflächen im Außenbereich. Das Haus steht derzeit leer und ist sofort bezugsfertig.

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Ebenen und umfasst insgesamt fünf Zimmer, ergänzt durch ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, die eine komfortable Nutzung auch für mehrere Personen ermöglichen. Durch die vorhandene Raumstruktur bietet das Haus flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Gäste. Insbesondere die durch Fachfirmen ständige Modernisierung in den Jahren von 1996 bis 2012, verbesserte die Wohnqualität nachhaltig.

Zum Objekt gehören zwei Garagen sowie zusätzliche Außenstellplätze, wodurch ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher gegeben sind. Ein besonderes Highlight stellt der Außenbereich mit Sauna dar, der Raum für Entspannung und Erholung im eigenen Zuhause bietet. Dieses Nebengebäude könnte auch als kleiner Wohnbereich genutzt werden. Das Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht angelegt.

Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen Zustand und kann ohne größere Maßnahmen direkt genutzt werden. Da alle Räume leerstehend sind, haben Käufer die Möglichkeit, ihre eigenen Einrichtungsideen und Wohnkonzepte unmittelbar umzusetzen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Doppelhaushälfte mit guter Grundsubstanz, praktischen Nebenflächen und einem besonderen Wellness-Extra, die sich ideal für Eigennutzer eignet, die zeitnah einziehen möchten.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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



Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Ausstattung und Details

- Sofort bezugsfertig (leerstehend)
- Zwei Garagen
- Zusätzliche Außenstellplätze
- Sauna im Außenbereich
- Partyraum
- Klassische Grundrissgestaltung

Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Zeitz mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und ruhigem Umfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt von Zeitz mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten und kulturellen Einrichtungen liegt nur eine kurze Fahrzeit entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Zeitz ist direkt über die Bundesstraße B2 angebunden, die eine schnelle Verbindung in Richtung Gera sowie Leipzig ermöglicht. Zudem verläuft die B91 in unmittelbarer Nähe und stellt eine wichtige Verbindung nach Weißenfels und Merseburg dar. Über diese Bundesstraßen ist die Autobahn A9 (Anschlussstellen Naumburg oder Weißenfels) zügig erreichbar und bietet eine sehr gute überregionale Anbindung in Richtung Leipzig, Halle, Nürnberg und Berlin. Auch die Autobahn A4 ist über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gewährleistet. Mehrere Buslinien verbinden den Standort zuverlässig mit der Zeitzer Innenstadt sowie den umliegenden Ortsteilen. Der Bahnhof Zeitz bietet regionale Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Leipzig, Gera und Weißenfels und sorgt damit für zusätzliche Flexibilität für Pendler.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung sowohl im regionalen als auch im überregionalen Bereich.

Objektnummer: 25474033 - 06712 Zeitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 165.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25474033 - 06712 Zeitz

## 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)