

**Machern - Landkreis Leipzig**

# NEU im Portfolio - Ankommen, Einziehen und Zuhause sein

**Objektnummer: 26474012**



**KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.380 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig**

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

Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	26474012	Kaufpreis	885.000 EUR
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2015	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	93.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 verbindet großzügigen Wohnkomfort mit einer gehobenen Ausstattungsqualität und überzeugt durch seine moderne, durchdachte Gestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksgröße von ca. 1.380 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen vielfältige Möglichkeiten, die eigenen Wohnansprüche zu verwirklichen.

Das neuwertige Haus präsentiert sich mit fünf Zimmern und einer Raumhöhe von 2,85 m, die für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der geschmackvoll gestaltete Wohnbereich, der durch die bereits im Kaufpreis enthaltene Designeinbauküche ergänzt wird. Technisch ist das Einfamilienhaus hervorragend ausgestattet: Eine Fußbodenheizung schafft in allen Räumen ein angenehmes Klima, und dank des installierten Bussystems lassen sich zahlreiche Funktionen komfortabel steuern.

Die Immobilie umfasst vier Schlafzimmer, die vielfältig genutzt werden können. Zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC unterstreichen die Familienfreundlichkeit und Funktionalität dieser Immobilie. Ein separater Hauswirtschaftsraum und ein Technikraum sorgen für zusätzliche praktische Nutzflächen.

Besonderes Augenmerk liegt auf den zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die das Wohnangebot abrunden. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Im Außenbereich wartet ein eigenständiges Saunahaus mit Dusche auf die neuen Bewohner. Ein angrenzender Abstellraum schafft Stauraum für Gartengeräte. Die Gartenpflege wird durch einen Rasenroboter sowie ein Bewässerungssystem mit Brunnen und einer 5.000 Liter fassenden Zisterne erleichtert. Die Wohnraum Be- und Entlüftungsanlage sorgt für eine ständige Luftzirkulation und spart durch

Wärmerückgewinnung Heizkosten.

Energieeffizienz wird bei dieser Immobilie großgeschrieben: Eine Photovoltaikanlage mit Speicher trägt zur nachhaltigen Stromversorgung bei, ergänzt um eine Wallbox, die das Laden eines Elektrofahrzeugs ermöglicht. Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein installiertes Sicherheitssystem, das Schutz und Geborgenheit gewährleistet.

Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten im Gartenbereich. Hier finden sich ideale Bedingungen, um individuelle Vorstellungen umzusetzen und zu genießen. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich, voraussichtlich im September 2026.

Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und ist vollständig fertiggestellt. Es verbindet modernen Wohnkomfort mit hochwertigen Ausstattungsdetails und spricht anspruchsvolle Käufer an, die Wert auf Technik, Effizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Dieses Haus bietet Raum für neue Perspektiven und vielfältige Wohnideen und ist bereit für seine neuen Eigentümer.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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

**Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig**

## Ausstattung und Details

- Fünf Zimmer
- Zwei Bäder zuzüglich einem Gäste-WC
- Designeinbauküche im Kaufpreis enthalten
- Fußbodenheizung
- Raumhöhe von 2,85 m
- Bereits installiertes Bussystem
- Hauswirtschaftsraum sowie separater Technikraum
- Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftungsanlage
- Doppelgarage
- Photovoltaikanlage mit Speicher sowie einer Wallbox
- Sicherheitssystem
- Saunahaus mit Dusche sowie ein angrenzender Abstellraum für Gartengeräte
- Rasenroboter
- Bewässerungssystem
- Brunnen sowie Zisterne (5000 Liter)
- Verfügbar nach Vereinbarung (vorrussichtlich September 2026)

**Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - Landkreis Leipzig**

## Alles zum Standort

Machern besticht als ländlich-suburbane Gemeinde mit rund 6.000 Einwohnern durch seine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und der Nähe zur pulsierenden Metropole Leipzig. Die hervorragende Infrastruktur mit Anbindung an die Bahnlinie Leipzig-Riesa-Dresden sowie die Bundesstraßen B6 und B107 garantiert eine unkomplizierte Erreichbarkeit und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit. Diese ausgewogene Lage schafft ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf eine sichere und naturnahe Umgebung legen, ohne auf die Vorteile einer urbanen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Gemeinde selbst präsentiert sich als ein Ort mit einem besonders familienfreundlichen Charakter. Hier finden Eltern und Kinder ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert. Die ruhige, überschaubare Nachbarschaft lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote: Kindertagesstätten wie das „Knirpsenhaus“ und die „Weidenkörbchen“ sind in nur etwa 14 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Grundschule am Schlosspark Machern in rund 18 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Auch weiterführende Schulen in Brandis sind in etwa 30 Minuten Fußweg erreichbar. Gesundheitsversorgung wird durch das nahegelegene Neurologische Rehabilitationszentrum Leipzig in nur 9 Minuten Fußweg sowie durch mehrere Ärzte und Apotheken im Umkreis von 20 bis 30 Minuten zu Fuß optimal abgedeckt. Für aktive Familien bieten zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, teilweise schon in 3 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Bewegung an der frischen Luft. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Parks, die in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum

für entspannte Stunden im Grünen bieten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Machern (Sachsen) in etwa 17 Minuten Fußweg sowie mehrere Bushaltestellen in der Nähe gewährleistet, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Machern zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die ihren Kindern eine sichere, gesunde und abwechslungsreiche Umgebung bieten möchten. Hier finden Familien den idealen Raum, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und sich geborgen zu fühlen.

**Objektnummer: 26474012 - 04827 Machern - 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 vorbehaltenlich 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: 26474012 - 04827 Machern - 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)