

Leippe-Torno

# Schönes Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnraum in Lauta

Objektnummer: 25326035



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 705 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

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

Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Auf einen Blick

Objektnummer	25326035
Wohnfläche	ca. 155 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25326035 - 02991 Leipe-Torno

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	90.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996



Objektnummer: 25326035 - 02991 Leipzig-Torno

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326035 - 02991 Leipzig-Torno

## Die Immobilie





Objektnummer: 25326035 - 02991 Leipzig-Torno

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Die Immobilie





Objektnummer: 25326035 - 02991 Leipzig-Torno

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1996 erbaut wurde. Die Immobilie bietet ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 705 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Wohnraum ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine behagliche Wärme sorgt. Angrenzend befindet sich die offene Küche, die ebenfalls Teil der offenen Raumgestaltung ist und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Diese erstreckt sich über ca. 25 m<sup>2</sup> und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über ein Badezimmer, das sowohl eine Dusche als auch einen Wannenanschluss bietet. Ein Anschluss für einen Kamin ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht somit die Installation eines gemütlichen Kamins im Wohnbereich. Der Heizraum sowie der direkte Zugang zur Garage vervollständigen das Raumangebot dieser Etage. Die Garage bietet zusätzliche Annehmlichkeiten mit ihrem direkten Zugang zum Haus, wodurch ein komfortabler Übergang vom Fahrzeug ins Haus gewährleistet wird. Zusätzlich steht ein überdachter Stellplatz für ein Wohnmobil zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer ist besonders komfortabel und verfügt über eine angrenzende Ankleide. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet. Drei weitere Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder können als Büroräume genutzt werden. Alle Zimmer sind mit hochwertigen Natursteinfensterbänken ausgestattet, was dem Haus einen besonderen Charme verleiht.

Ein ausgebauter Spitzboden rundet das Angebot ab. Obwohl dieser nicht beheizt ist, bietet er zusätzlichen Stauraum oder kann als Hobbyraum genutzt werden.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumnutzung.

Mit ihrer ruhigen Lage und den zahlreichen Ausstattungsmerkmalen bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Interessenten, die auf der Suche nach einem gepflegten Familienheim mit großzügigem Platzangebot sind, sollten

dieses Angebot nicht verpassen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1996
- Grundstücksfläche ca. 705 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 155 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- großes Wohnzimmer mit offener Küche
- überdachte Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup>
- Natursteinfensterbänke
- Garage mit Zugang zum Haus
- überdachter Wohnmobilstellplatz
- ausgebauter Spitzboden (ohne Heizung)
- Anschluss für einen Kamin

### Erdgeschoss:

- Küche & Wohnzimmer
- Bad mit Dusche und Wannenanschluss
- Heizraum
- Zugang zur Garage

### Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer
- 3 Schlafzimmer

Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Alles zum Standort

Lauta befindet sich westlich von Hoyerswerda und liegt am südlichen Rand des Lausitzer Seenlandes, das sich im Land Brandenburg beginnend in südöstlicher Richtung durch Ostsachsen zieht.

Der Ort liegt nahe der Bundesstraße, wodurch benachbarte Städte wie Senftenberg (7 km) und Hoyerswerda (13 km) schnell mit dem PKW erreicht werden können.

In der Nähe befinden sich der Senftenberger See sowie der Geierswalder See, welche zum Entspannen und Verweilen einladen.

Im Ort befinden sich Schulen, Kitas, Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25326035 - 02991 Leippe-Torno

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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