

Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

# The best catch - family idyll in Wermsdorf

**Property ID: 25474016**



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116,61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 790 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## At a glance

Property ID	25474016	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 116,61 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 67 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	113.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## The property



Property ID: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## The property



Property ID: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## The property



Property ID: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## The property



Property ID: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## The property



Property ID: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## The property



Property ID: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

## The property



**Property ID: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig**

## A first impression

Welcome to this exceptional opportunity – a modern, high-quality detached house in a sought-after residential area of Wermsdorf. This detached house, built in 1996, offers 116 square meters of living space spread over two floors. The well-designed layout provides a thoughtful living concept that is attractive to both families and couples. Divided into four rooms, the house boasts an open and light-filled living and dining area that flows seamlessly into the modern fitted kitchen. The stylish kitchen, complete with high-quality appliances and ample storage space, is included in the price. An additional storage room provides space for supplies or household appliances. The spacious master bedroom invites you to restful nights. Two further flexible rooms are suitable as children's bedrooms, offices, or guest rooms. The main bathroom on the upper floor features a walk-in bathtub, a sink, and a radiator. The bathroom on the ground floor boasts a walk-in shower. Elegant tiles and high-end fixtures underscore the contemporary ambiance. A separate guest WC is also located on the lower floor. A particular highlight is the sunny terrace accessible from the living area – an ideal spot for relaxing outdoors. The apartment boasts high-quality marble floors in the living areas and durable tiles in the bathrooms. Electric shutters and double-glazed windows ensure a comfortable indoor climate year-round. Connections for a washing machine and dryer are located in a separate utility room within the apartment. Two garages are included in the purchase price. This house combines modern amenities, a practical layout, and a peaceful location – a rare opportunity for those seeking the advantages of living close to nature with comfort and quality. We invite you to schedule a viewing appointment to experience this attractive property firsthand. Let yourself be captivated by this property and embark on your own exploration – we would be pleased to provide you with a personal consultation. Are you already following us on Instagram? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

**Property ID: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig**

## Details of amenities

- Überdachte Terrasse
- Sauna
- 2 Garagen
- Abstellraum
- Gästezimmer
- Separates Gäste-WC
- Elektrische Rollläden

**Property ID: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig**

## All about the location

Das Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Reckwitz, südlich des Ortskerns von Wernsdorf und in unmittelbarer Nähe der historisch bedeutsamen Schlossanlage Hubertusburg sowie der Talsperre Döllnitzsee. Die Landschaft ist geprägt von weitläufigen Wäldern (Wernsdorfer Forst), Seen und Teichen – geprägt durch die historische Jagdkultur August des Starken – und damit ein beliebtes Erholungsgebiet.

Großstädte in Reichweite: Leipzig ist etwa 40 Minuten entfernt, Oschatz rund 15 Minuten, Grimma ca. 25 Minuten.

Autobahnanbindung: Die A 14 ist über die Abfahrt Mutzschen bequem erreichbar.

Öffentlicher Nahverkehr: Regionalverbindungen bestehen über den Bahnhof Dahlen (Bahnstrecke Leipzig–Dresden). Zudem fahren PlusBus- und Regionalbuslinien durch Wernsdorf.

In Wernsdorf sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Kindertagesstätte, Grund- und Oberschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen wie Gymnasien sind in Oschatz gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister sichern eine gute Grundversorgung in unmittelbarer Nähe.

**Property ID: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Property ID: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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