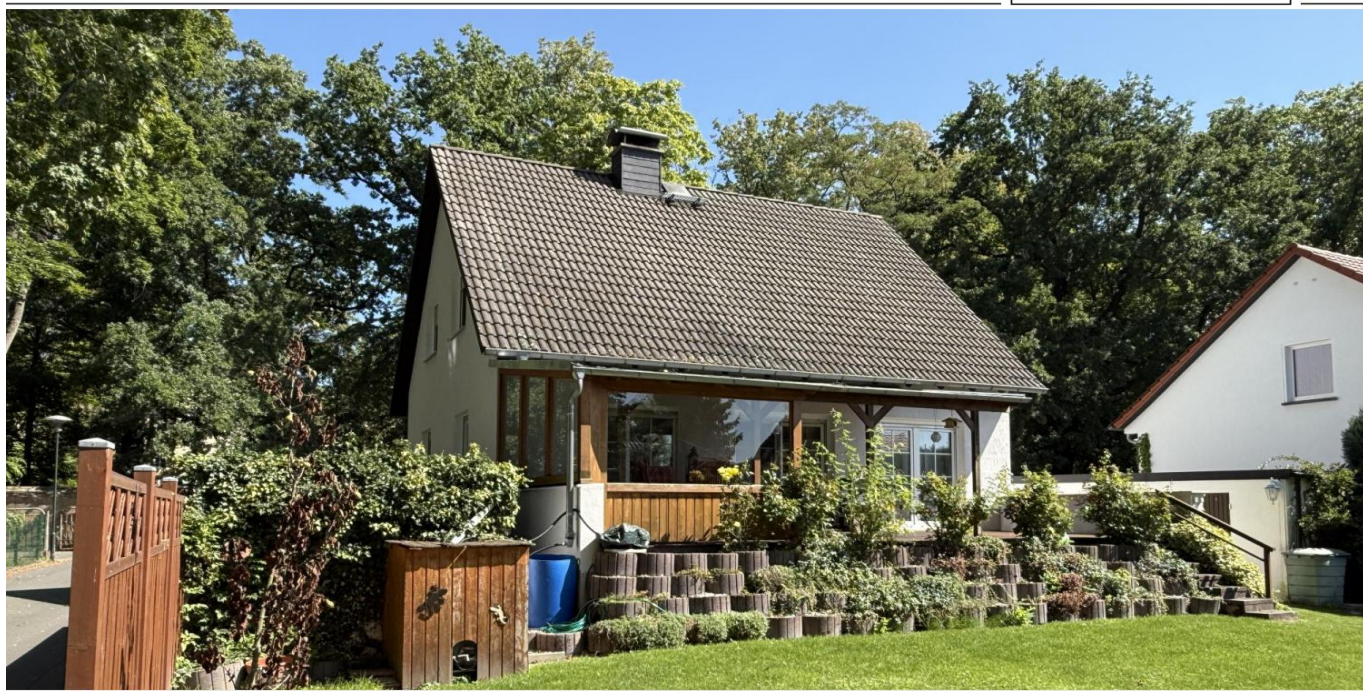


Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La mejor captura: idilio familiar en Wernsdorf

Número de propiedad: 25474016



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116,61 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 790 m²**

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

De un vistazo

Número de propiedad	25474016	Precio de compra	375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 116,61 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1996	Espacio utilizable	ca. 67 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	113.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.06.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La propiedad



Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La propiedad



Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La propiedad



Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La propiedad



Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La propiedad



Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La propiedad



Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La propiedad



Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Una primera impresión

Bienvenido a esta excepcional oportunidad: una casa unifamiliar moderna y de alta calidad en una codiciada zona residencial de Wermsdorf. Esta casa, construida en 1996, ofrece 116 metros cuadrados de espacio habitable distribuidos en dos plantas. Su cuidada distribución ofrece un concepto de vida bien pensado, atractivo tanto para familias como para parejas. Dividida en cuatro estancias, la casa cuenta con un salón-comedor abierto y luminoso que se integra a la perfección con la moderna cocina equipada. La elegante cocina, equipada con electrodomésticos de alta calidad y amplio espacio de almacenamiento, está incluida en el precio. Un trastero adicional ofrece espacio para suministros o electrodomésticos. El espacioso dormitorio principal invita a un sueño reparador. Dos habitaciones más, con múltiples posibilidades, pueden utilizarse como dormitorios infantiles, despachos o habitaciones de invitados. El baño principal, en la planta superior, cuenta con bañera a ras de suelo, lavabo y radiador. El baño de la planta baja cuenta con ducha a ras de suelo. Elegantes azulejos y grifería de alta gama realzan el ambiente contemporáneo. En la planta baja también hay un aseo de invitados independiente. Un punto destacado es la soleada terraza, accesible desde el salón, un lugar ideal para relajarse al aire libre. El apartamento cuenta con suelos de mármol de alta calidad en los salones y azulejos resistentes en los baños. Las persianas eléctricas y las ventanas de doble acristalamiento garantizan un clima interior confortable durante todo el año. Las conexiones para lavadora y secadora se encuentran en un lavadero independiente dentro del apartamento. Dos garajes están incluidos en el precio de compra. Esta casa combina comodidades modernas, una distribución práctica y una ubicación tranquila: una oportunidad única para quienes buscan las ventajas de vivir cerca de la naturaleza con comodidad y calidad. Le invitamos a programar una visita para descubrir esta atractiva propiedad de primera mano. Déjese cautivar por esta propiedad y explore por su cuenta; estaremos encantados de ofrecerle una consulta personal. ¿Ya nos

sigue en Instagram? https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kWh/(m²*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.

Número de propiedad: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com