

Krostitz – Landkreis Leipzig

# Un refuge idyllique du plus haut ordre

*CODE DU BIEN: 25474003*



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.627 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25474003   |
| Surface habitable      | ca. 187 m² |
| Pièces                 | 5          |
| Chambres à coucher     | 4          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 2001       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 895.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 71.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2001                                        |



CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Une première impression

À vendre : une maison de rêve signée Thoma Haus, une entreprise de renom, construite en bois de qualité supérieure issu de forêts gérées durablement. Offrant une surface habitable généreuse d'environ 187 m<sup>2</sup> répartie sur cinq pièces, cette propriété saura satisfaire les goûts les plus exigeants. La maison est implantée sur un vaste terrain d'environ 1 627 m<sup>2</sup>, garantissant espace et intimité. Dès l'entrée, vous serez séduit par ses prestations haut de gamme. Toutes les pièces sont dotées d'un élégant parquet qui confère chaleur et raffinement. Le séjour comprend une cheminée qui, avec celle de l'étage ornée de carreaux artisanaux, crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. La cuisine aménagée haut de gamme est équipée d'appareils électroménagers de pointe et d'un système d'osmose inverse pour la purification de l'eau potable – un atout indéniable pour les occupants soucieux de leur santé. À l'étage, vous trouverez trois chambres potentielles et une salle de bains élégante avec douche à l'italienne et lumière naturelle. Depuis le dressing, un escalier mène à une pièce supplémentaire, actuellement aménagée en chambre. À l'étage, un cellier offre un espace de rangement supplémentaire. La propriété est également équipée d'un système de sécurité de pointe et de stores extérieurs pour un confort accru. Un garage double avec porte sectionnelle est à votre disposition pour vos véhicules, et des places de parking supplémentaires sont disponibles à l'extérieur. Autre atout majeur : un espace extérieur soigné avec un étang de baignade naturel, idéal pour se rafraîchir lors des chaudes journées d'été. Un jacuzzi privé invite également à la détente et au ressourcement. Le chauffage est assuré par un système central, garantissant une température intérieure agréable. L'ameublement est complété par des meubles design haut de gamme de marques renommées telles que Poliform, Occhio, Schramm Betten et Yomei, qui pourront être acquis par le futur propriétaire. Dans l'ensemble, la propriété impressionne par son agencement bien pensé et ses matériaux de haute qualité, offrant un confort de vie exceptionnel. Cette propriété est idéale pour les familles recherchant une maison élégante dans un cadre naturel. La maison est disponible immédiatement et peut être visitée sur rendez-vous. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour découvrir cette magnifique propriété. Saisissez cette opportunité unique d'acquérir un bien d'exception alliant qualité, confort et style. Notre équipe se tient à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations et organiser une visite à tout moment. Nous suivez-vous déjà sur Instagram ? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilier\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilier_leipzig/)



**CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Détails des commodités

- Elegantes Holzhaus der Firma Thoma Haus (weltweit größtes Sägewerk für mondphasengeschlagenes Holz)
- Hochwertige Einbauküche inklusive Einbaugeräten
- Osmoseanlage - Trinkwasserveredelung
- Kamin mit handgefertigten Kacheln (im Obergeschoss)
- Holzdielen in allen Zimmern
- Kamin im Wohnbereich
- Designermöbel der Marken Poliform, Occhio, Schramm Betten, Yomei und viele mehr
- Whirlpool
- Außenjalousien
- Sicherheitssystem
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- Naturschwimmteich

**CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Krostitz, nordöstlich vor den Toren Leipzigs. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Großstadt – ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Krostitz ist Teil des Landkreises Nordsachsen und profitiert von einer sehr guten Anbindung an die Stadt Leipzig, die in rund 20 bis 25 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A14 und A9 ist auch die überregionale Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Der öffentliche Nahverkehr sorgt zusätzlich für flexible Mobilität, unter anderem durch Busverbindungen und die nahegelegene S-Bahn-Station in Taucha.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – perfekt für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

Krostitz ist nicht zuletzt durch die traditionsreiche Brauerei ein Ort mit Geschichte und regionalem Charakter, der zugleich modern und familienfreundlich aufgestellt ist. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv.



**CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODE DU BIEN: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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