

Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Le meilleur moment : une idylle familiale à Wermsdorf

CODE DU BIEN: 25474016



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

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – 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: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25474016                      |
| Surface habitable      | ca. 116,61 m²                 |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 1                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1996                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 375.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                               |
| État de la propriété         | Bon état                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                             |
| Surface de plancher          | ca. 67 m²                                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 113.40 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                                        |

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle : une maison individuelle moderne et de grande qualité, située dans un quartier résidentiel prisé de Wermsdorf. Construite en 1996, cette maison offre 116 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Son agencement bien pensé propose un concept de vie confortable et fonctionnel, idéal pour les familles comme pour les couples. Composée de quatre pièces, la maison bénéficie d'un espace de vie lumineux et ouvert comprenant un salon et une salle à manger, qui se prolonge harmonieusement vers une cuisine moderne et équipée. Cette cuisine élégante, dotée d'électroménagers haut de gamme et de nombreux rangements, est incluse dans le prix. Un cellier supplémentaire permet de stocker provisions ou appareils électroménagers. La spacieuse chambre parentale vous invite à des nuits paisibles. Deux autres pièces modulables peuvent servir de chambres d'enfants, de bureaux ou de chambres d'amis. La salle de bain principale à l'étage est équipée d'une baignoire à porte, d'un lavabo et d'un radiateur. La salle de bain du rez-de-chaussée dispose d'une douche à l'italienne. Un carrelage élégant et des équipements haut de gamme soulignent l'ambiance contemporaine. Des toilettes séparées sont également présentes au rez-de-chaussée. Un atout majeur est la terrasse ensoleillée accessible depuis le séjour – un lieu idéal pour se détendre en plein air. L'appartement bénéficie de sols en marbre de haute qualité dans les pièces de vie et de carrelage résistant dans les salles de bains. Volets roulants électriques et fenêtres à double vitrage assurent un confort thermique optimal toute l'année. Les branchements pour lave-linge et sèche-linge se trouvent dans une buanderie séparée. Deux garages sont inclus dans le prix d'achat. Cette maison allie confort moderne, agencement pratique et emplacement paisible – une opportunité rare pour ceux qui recherchent les avantages d'une vie au plus près de la nature, dans le confort et la qualité. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir ce bien exceptionnel. Laissez-vous séduire et explorez-le par vous-même – nous serons ravis de vous conseiller personnellement. Suivez-nous déjà sur Instagram ! [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Reckwitz, südlich des Ortskerns von Wermisdorf und in unmittelbarer Nähe der historisch bedeutsamen Schlossanlage Hubertusburg sowie der Talsperre Döllnitzsee. Die Landschaft ist geprägt von weitläufigen Wäldern (Wermisdorfer 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 Wermisdorf.

In Wermisdorf 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.

**CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig**

## Plus d'informations

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 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: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – 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)