

Krostitz

# Modernes Reihenhaus im grünen Speckgürtel von Leipzig

CODE DU BIEN: 26474016



PRIX D'ACHAT: 455.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 241 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz**

- 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: 26474016 - 04509 Krostitz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26474016
Surface habitable	ca. 136 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	455.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	17.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.11.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26474016 - 04509 Krostitz**

## Une première impression

Stilvoll wohnen im grünen Speckgürtel von Leipzig

In einer äußerst attraktiven, neu entstandenen Wohnsiedlung von Krostitz, eingebettet in den beliebten grünen Speckgürtel von Leipzig, erwartet Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen mit ländlicher Ruhe auf besondere Weise verbindet. Hier genießen Sie die Vorzüge naturnahen Lebens und gleichzeitig die Nähe zur pulsierenden Stadt Leipzig.

Dieses hochwertig ausgestattete Reihenhaus überzeugt nicht nur durch seine pflegeleichte verklankerte Fassade, sondern vor allem durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und ein Wohngefühl, das sofort begeistert.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Ein einladender Flur empfängt Sie mit einem praktischen Hauswirtschaftsraum, einem stilvollen Gäste-WC und einer massiv gebauten Treppe ins Obergeschoss.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große, nahezu bodentiefe Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und eröffnen einen wunderschönen Blick in den gepflegten Garten.

Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem harmonischen Wohngefühl.

Die direkt angrenzende Küche begeistert mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Siemens-Markengeräten, funktional, modern und ein Ort, an dem Kochen Freude macht.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine intelligente Raumaufteilung mit:

- großem Elternschlafzimmer
- großzügigem Kinderzimmer
- hellem Büro oder Arbeitszimmer für Homeoffice und flexible Nutzung
- stilvollem Badezimmer mit Dusche und Designer-Badewanne von Villeroy & Boch
- hochwertige Grohe-Armaturen
- moderne Wandgestaltung mit eleganten Acrylpaneelen

Ein weiteres Highlight befindet sich im vollständig ausgebauten Dachgeschoss. Die helle, lichtdurchflutete Ebene eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob Hobbybereich, Fitnessraum, zweites Homeoffice oder privater Rückzugsort.

Der kleine, liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Grillen oder Spielen ohne großen Pflegeaufwand. Perfekt für alle, die Lebensqualität genießen möchten, statt ihre Freizeit mit Gartenarbeit zu verbringen.

**Eine Immobilie, die nicht nur überzeugt, sondern begeistert.**

**CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz**

## **Détails des commodités**

### **Haus & Bauweise**

- Pflegeleichte, hochwertig verlinkerte Fassade
- Moderne, durchdachte Grundrissgestaltung
- Energieeffizienzklasse A+
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Photovoltaikanlage auf dem Dach

### **Wohnkomfort & Technik**

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Modernes Be- und Entlüftungssystem für gesundes Raumklima
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnbereichen
- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen
- PV - Anlage und Wärmepumpe

### **Küche & Bäder**

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne
- Designer-Badewanne von Villeroy & Boch
- Hochwertige Grohe-Armaturen
- Stilvolle und pflegeleichte Wandgestaltung mit Acrylpaneelen

### **Außenbereich**

- Gepflasterter Terrassenbereich
- Pflegeleichter, überschaubarer Garten
- Praktisches Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum
- Ruhige Lage in einer neu entstandenen Wohnsiedlung im Grünen
- 2 Stellplätze inklusive

**CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz**

## **Tout sur l'emplacement**

**Krostitz liegt im Speckgürtel nördlich von Leipzig und verbindet ruhiges, ländliches Wohnen mit der schnellen Erreichbarkeit der Großstadt. Die Umgebung ist geprägt von weiten Feldern, Grünflächen und einer gewachsenen Wohnstruktur, die besonders bei Familien und Pendlern beliebt ist.**

**Die Anbindung an Leipzig und die umliegenden Städte ist sehr gut, sodass Arbeitswege und Stadtbesuche unkompliziert möglich sind. Vor Ort finden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinische Versorgung für den täglichen Bedarf.**

**Krostitz steht für ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig guter Infrastruktur, eine attraktive Lage mit hoher Lebensqualität im direkten Umfeld von Leipzig.**

**CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26474016 - 04509 Krostitz**

## 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)**