

Markkleeberg

## Familienleben mit Charme und großem Garten: Freiraum zum Entfalten

????????? ??????????: 25474011



????? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ????????: 5 • ?????? ????: 660 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25474011
???????????	ca. 132 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1935
????? ????????????	2 x ???????

????? ????????	475.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	WC ????????????, ?????, ???????????????, ???????

????????? ??????????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	02.10.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	271.30 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1935
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

?? ???????



???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

?? ???????



???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

?? ???????



???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

?? ???????



???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

## ??? ????? ????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 132 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 660 m<sup>2</sup> und vereint die klassische Architektur der 1930er-Jahre mit Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie stammt aus dem Baujahr 1935 und wurde zuletzt 1995 modernisiert bzw. saniert, wobei insbesondere die technische Infrastruktur und zentrale Bereiche erneuert wurden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet so zusätzlichen Stauraum und vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung.

Der Grundriss ist auf die Ansprüche von Familien und Eigennutzern zugeschnitten. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über einen praktischen Windfang mit anschließendem Flur. Von dort aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsames Leben und Entspannen bietet. Die separate Küche ist funktional geschnitten und profitiert von Tageslicht. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer – Flexibilität, die sich Ihren individuellen Vorstellungen anpasst.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut proportionierte Schlafzimmer, die Rückzugsorte für die gesamte Familie schaffen. Ein großes Badezimmer mit Tageslicht komplettiert das Raumangebot dieser Etage und ist mit den wichtigsten Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die Aufteilung erlaubt es, den persönlichen Einrichtungsdeen freien Lauf zu lassen und jedem Raum eine eigene Note zu verleihen.

Der Keller erstreckt sich über die gesamte Grundfläche des Hauses und bietet Lagermöglichkeiten, einen Hauswirtschaftsraum sowie Platz für Hobby oder Werkstatt. Die vorhandene zentrale Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige Versorgung mit Wärme im gesamten Haus. Aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands eignet sich die Immobilie sowohl für handwerklich Begeisterte als auch für Käufer mit eigenen Modernisierungswünschen – hier können Sie Ihre Vorstellungen und Wohnideen bestmöglich umsetzen.

Das Anwesen liegt in einer gewachsenen Wohngegend mit einer gepflegten Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind meist fußläufig oder in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Das große Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten – sei es zur Gartengestaltung, zur Umsetzung von Spielbereichen für Kinder oder als Fläche für entspannte Stunden im Freien.



VON POLL  
REAL ESTATE

Mit seiner soliden Bausubstanz, dem großzügigen Grundstück und der attraktiven Raumaufteilung stellt dieses Haus eine interessante Gelegenheit dar, um Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Einfamilienhaus bietet, und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Haus steckt.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

????????? ??????????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

## ???????????????? ??? ????????

- Voll unterkellert
- Fünf Zimmer
- Ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC
- Sanierungsbedürftig
- Großzügiger Garten
- Zwei Garagenstellplätze

???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

??? ??? ??? ????????

Im wunderschönen Markkleeberg-West, nur 5 Gehminuten vom Cospudener See entfernt, befindet sich diese Immobilie.

Die Stadt Markkleeberg bietet Ihnen in vielerlei Hinsicht Wohnkomfort auf hohem Niveau. Die Vielzahl der Freizeitmöglichkeiten mit seinen beliebten Badesseen oder aber auch die hervorragende Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte oder diverse Einkaufsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen. Darüber hinaus ist die Anbindung zur A38 und der B2 schnell erreichbar. Als öffentliche Verkehrsmittel können Sie die S-Bahn sowie die Bushaltestelle ca. 50m vom Haus entfernt hervorragend nutzen.

Aufgrund dieser vielen Faktoren zählt die Lage nicht nur zu den beliebtesten Wohnlagen im Großraum Leipzig, sondern auch zur wertbeständigen 1A-Lage im Immobilienatlas.

Ein wertgeschätzter Wohnstandort für Jung und Alt!

???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 271.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25474011 - 04416 Markkleeberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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