

Markranstädt / Göhrenz

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garten – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25474010



???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 107 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 415 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

???????? ??????????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25474010	????? ???????	385.000 EUR
????????????	ca. 107 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????????			Kaufpreises
??????????	1	????? ??????????????	1998
????? ??????????????	1995	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ????????????	????????????????	????????, WC
	?????? ??????????????,		??????????????, ??????,
	1 x ????????		??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ????????????	92.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1995



???????? ??????????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

?? ?????????





???????? ??: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

?? ????????



???????? ??: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

?? ???????



???????? ?????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

?? ???????





??????? ???????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet Ihnen die Möglichkeit, sich auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> frei zu entfalten. Das im Jahr 1995 erbaute Haus besticht durch seine funktionale Raumaufteilung sowie die Ausstattung mit moderner Fußbodenheizung, die ein angenehmes Wohnklima gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 415 m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich als ideale Wahl für Familien oder Paare, die sowohl ausreichenden Wohnraum als auch einen gemütlichen Außenbereich schätzen. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die sich auf drei Etagen verteilen. Davon sind vier Zimmer als Schlafzimmer nutzbar und bieten genügend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied oder zusätzliche Räume für Gäste oder das Homeoffice.

Im Außenbereich erwartet Sie ein Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob für gesellige Grillabende, entspannende Stunden im Freien oder als Spielparadies für die Kleinen – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Dank der Grundstücksgröße bleibt ausreichend Raum für gärtnerische Gestaltungsideen.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für berufstätige Paare sehr attraktiv macht.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Zuhause mit viel Potenzial und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, solider Bausubstanz und einem pflegeleichten Grundstück macht dieses Haus zu einem charmanten Rückzugsort. Wenn Sie nach einem einladenden Zuhause mit genügend Platz für die ganze Familie suchen, dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

- 5 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Ein Badezimmer und ein Gäste-WC
- Ausgebaute Terrasse mit Überdachung
- Außenrollos
- Ausgebauter Keller und ausgebautes Dachgeschoss
- Atelierfenster im Dachgeschoss
- Ein Außenstellplatz und eine Garage

??????? ?????????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

Göhrenz ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Markranstädt im Landkreis Leipzig und liegt etwa 2 Kilometer südlich des Markranstädter Stadtzentrums. Eingebettet in eine ruhige, ländlich geprägte Umgebung mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern bietet Göhrenz eine besonders hohe Wohn- und Lebensqualität – abseits vom Trubel der Großstadt, aber dennoch in unmittelbarer Nähe zur urbanen Infrastruktur von Leipzig und Markranstädt. Die Nähe zum Kulkwitzer See, einem beliebten Naherholungsgebiet mit Badestellen, Radwegen und Wassersportangeboten, steigert den Freizeitwert erheblich. Für Familien, Ruhesuchende oder naturverbundene Menschen ist Göhrenz ein attraktiver Wohnort.

Trotz der ländlichen Lage ist Göhrenz verkehrlich sehr gut angebunden. In wenigen Fahrminuten erreicht man die B87 sowie die Autobahnanschlüsse A39 und A9. Die Leipziger Innenstadt ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über das benachbarte Markranstädt bestehen Anbindungen zum öffentlichen Nahverkehr wie die S-Bahn-Linie S3 und Buslinien des Mitteldeutschen Verkehrsbundes mit den umliegenden Ortsteilen. Durch diese Anbindung ist Göhrenz trotz seiner ruhigen, ländlichen Lage ideal für Berufspendler sowie für Familien, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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



???????? ??????????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

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

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

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

---

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