

Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## A legjobb fogás - családi idill Wermsdorfban

VP azonosító: 25474016



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

VÉTELÁR: 375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116,61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 790 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25474016                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 116,61 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 1                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1996                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 375.000 EUR                                                                   |
| Ház                      | Családi ház                                                                   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                          |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                 |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                       |
| Hasznos terület          | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                         |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.06.2034     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 113.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1996                |



VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az ingatlan





VP azonosító: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az ingatlan





VP azonosító: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az ingatlan





VP azonosító: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az ingatlan





VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a kivételes lehetőségben – egy modern, kiváló minőségű családi házban Wernsdorf keresett lakóövezetében. Ez az 1996-ban épült családi ház 116 négyzetméternyi lakóteret kínál két szinten. A jól megtervezett elrendezés átgondolt lakhatási koncepciót kínál, amely vonzó mind a családok, mind a párok számára. A négy szobára osztott házban egy nyitott és világos nappali és étkező található, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a modern, beépített konyhához. A stílusos konyha, kiváló minőségű gépekkel és bőséges tárolóhellyel, benne van az árban. Egy további tárolóhelyiség biztosít helyet a kiegészítőknek vagy a háztartási gépeknek. A tágas fő hálósoba pihentető éjszakákra csábít. További két rugalmasan alakítható szoba alkalmas gyerekszobaként, irodának vagy vendégszobaként. A felső emeleten található fő fürdőszobában fürdőkád, mosdó és radiátor található. A földszinten található fürdőszobában zuhanyzó található. Az elegáns csempek és a csúcskategóriás szerelvények hangsúlyozzák a modern hangulatot. Az alsó szinten egy külön vendég-WC is található. Különös fénypont a nappaliból megközelíthető napsütötte terasz – ideális hely a szabadtéri kikapcsolódásra. A lakásban kiváló minőségű márványpadló található a nappalikban, és tartós csempek a fürdőszobákban. Az elektromos redonyok és a dupla üvegezésű ablakok egész évben kellemes beltéri klímát biztosítanak. A mosógép és szárítógép csatlakozói a lakáson belül egy különálló háztartási helyiségben találhatók. Két garázs benne van a vételárban. Ez a ház a modern kényelmet, a praktikus elrendezést és a csendes elhelyezkedést ötvözi – ritka lehetőség azok számára, akik a természetközeli élet elonyeit keresik a kényelemmel és a minőséggel. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy személyesen is megtapasztalhassa ezt a vonzó ingatlant. Engedje, hogy magával ragadja ez az ingatlan, és induljon el saját felfedezésére – örömmel adunk Önnek személyes konzultációt. Követ már minket az Instagramon? [https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Minden a helyszínról

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

In Wernsdorf 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.



VP azonosító: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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