

Markkleeberg

# Architektenhaus mit Indoorpool, Sauna und Kamin

VP azonosító: 26474009



VÉTELÁR: 848.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 860 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg**

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

VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Áttekintés

VP azonosító	26474009
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	848.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 93 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg**

## **Az elso benyomás**

Dieses hochwertige Architektenhaus bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche außergewöhnlichen Komfort für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer. Das Einfamilienhaus wurde 1998 errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 860 m<sup>2</sup>. Eine umfassende Sanierung sowie eine Modernisierung im Jahr 2021 sorgen dafür, dass sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Mit insgesamt fünf Zimmern und vier möglichen Schlafzimmern bietet das Haus Platz für individuelle Wohnideen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei moderne Badezimmer, deren Ausstattung Funktionalität mit zeitgemäßem Design verbindet. Der offen gestaltete Wohnbereich zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus und wird durch einen Kamin zum besonderen Mittelpunkt des Hauses. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Klimaanlage im Wohnbereich, die auch an wärmeren Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen geschützten Platz mit Blick ins Grüne bietet. Im Obergeschoss erweitert ein Balkon den Wohnraum nach außen. Wellnessliebhaber genießen die exklusiven Ausstattungselemente im Kellergeschoss: Ein Innenpool und eine Sauna schaffen Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung im eigenen Zuhause.

Die technische Ausstattung umfasst sowohl eine Zentralheizung als auch eine Fußbodenheizung, was für gleichmäßige Wärme und ein angenehmes Wohnklima sorgt. Diese modernen Heizsysteme ergänzen die bauliche Qualität und tragen zur Energieeffizienz der Immobilie bei.

Die Außenanlagen unterstreichen den besonderen Charakter dieses Hauses. Ein Außenaufstellpool bietet in den Sommermonaten Erfrischung und Spielmöglichkeiten für die ganze Familie. Für die optimale Versorgung der Außenflächen stehen eine Zisterne mit 6.300 Litern Fassungsvermögen sowie ein eigener Brunnen zur Verfügung. Diese Ausstattung unterstützt nachhaltiges Gärtnern und die Bewässerung des Gartens.

Für die sichere und bequeme Unterbringung von Fahrzeugen stehen drei Garagen und ein Carport bereit. Diese großzügigen Stellmöglichkeiten bieten Platz für mehrere Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Das Einfamilienhaus besticht durch die gelungene Kombination aus durchdachter Architektur, umfangreicher Ausstattung und moderner Technik. Die hochwertige

**Modernisierung und die sorgfältige Pflege machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für Menschen, die Wert auf Komfort, Stil und Funktionalität legen.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Architektenhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und beantworten Ihre Fragen rund um die Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Folgen Sie uns schon auf Instagram?**

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

**VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg**

## **Részletes felszereltség**

- **Architektenhaus**
- **Fünf Zimmer**
- **Drei Bäder**
- **Klimaanlage im Wohnbereich**
- **Innenpool und Sauna im Kellergeschoss**
- **Kamin (beidseitig einsehbar)**
- **Wintergarten**
- **Balkon im Obergeschoss**
- **Drei Garagen und ein Carport**
- **Zisterne (6.300 Liter) und Brunnen**
- **Hauswirtschaftsraum sowie ein Technikraum im Kellergeschoss**
- **Außenaufstellpool**

**VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg**

## Minden a helyszínrol

Markkleeberg präsentiert sich als begehrter Vorort von Leipzig mit einer harmonischen Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Stadt profitiert von der dynamischen Entwicklung der Metropolregion Leipzig und überzeugt durch eine stabile Wohnraumnachfrage sowie attraktive Immobilienpreise, die besonders Familien einen idealen Einstieg in den Immobilienmarkt ermöglichen. Die Nähe zu Leipzig, die hervorragende Anbindung sowie die ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Markkleeberger See und Cospudener See schaffen ein Umfeld, das Lebensqualität und Sicherheit in perfekter Balance vereint.

Der Stadtteil Markkleeberg besticht durch seine wohlhabende und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer lebendigen Gemeinschaft und einem moderaten Bevölkerungswachstum geprägt ist. Die idyllische Flussnähe zur Pleiße und die zahlreichen Grünflächen verleihen dem Viertel einen besonderen Charme und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Hier finden Familien ein sicheres und einladendes Zuhause, das Raum für gemeinsames Wachstum und eine behütete Zukunft bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag für Familien bereichern: Kindergärten und Grundschulen sind in nur etwa 7 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine exzellente Bildungsgrundlage für die Jüngsten. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Hausarzt- und Zahnarztpraxen sowie Apotheken in fußläufiger Entfernung von 3 bis 5 Minuten sichergestellt, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für aktive Familien stehen vielfältige Sportmöglichkeiten und großzügige Spielplätze bereits ab 2 Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch schöne Parks, die zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Straßenbahn- und Bushaltestellen Markkleeberg, Virchowstraße, sowie Am Eichwinkel sind in nur 2 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine bequeme Mobilität für alle Familienmitglieder. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich bestens erschlossene Wohnlage legen, bietet Markkleeberg ein ideales Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein harmonisches Miteinander erleben können. Die Kombination aus hochwertiger Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für ein glückliches Familienleben.

**VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26474009 - 04416 Markkleeberg**

## **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](mailto:leipzig@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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