

Leipzig - Landkreis Leipzig

# NEU - Bungalow zum Verlieben unweit vom Kulkwitzer See

*Codice oggetto: 26474015*



**PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 995 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig**

## A colpo d'occhio

|                     |  |
|---------------------|--|
| Codice oggetto      | <b>26474015</b>                          |
| Superficie netta    | <b>ca. 119 m<sup>2</sup></b>             |
| Vani                | <b>3</b>                                 |
| Camere da letto     | <b>2</b>                                 |
| Bagni               | <b>2</b>                                 |
| Anno di costruzione | <b>2015</b>                              |
| Garage/Posto auto   | <b>2 x superficie libera, 1 x Garage</b> |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | <b>720.000 EUR</b>   |
| Compenso di mediazione | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Stato dell'immobile    | <b>Curato</b>  |
| Tipologia costruttiva  | <b>massiccio</b>   |
| Caratteristiche        | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>    |

Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## Dati energetici

|   |             |   |                                  |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità | Consumo energetico                                    | 28.10 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.01.2036  | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                             |

Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## La proprietà



Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

**Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig**

## Una prima impressione

Willkommen zu diesem gepflegten Bungalow, der Ihnen auf ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Ambiente bietet. Das Haus, Baujahr 2015 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 995 m<sup>2</sup>. Hier profitieren Sie von durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung sowie moderner Technik – die ideale Grundlage für komfortables Wohnen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, einladender Wohnbereich mit weiten Fensterfronten, die eine angenehme Tageslichtatmosphäre schaffen. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, wovon zwei als Schlafzimmer genutzt werden können. Zusätzlich besteht im Dachstuhl ein großzügiges Ausbaupotenzial, das auf vielfältige Weise genutzt werden kann, um weiteren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die beiden Tageslichtbäder sorgen für angenehme Helligkeit und bieten ausreichend Platz. Besonders praktisch ist die integrierte Ankleide mit maßgefertigten Einbaumöbeln, die ausreichend Stauraum schafft und für Ordnung sorgt. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist im Kaufpreis enthalten und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ergänzend sorgt die effiziente Fußbodenheizung in Verbindung mit einer Wärmepumpe für angenehme Wärme in allen Räumen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügig bemessene Terrasse, welche mit einem fest installierten Heizstrahler sowie einer TV-Vorrichtung ausgestattet ist. Hier genießen Sie gesellige Stunden, auch an kühleren Abenden. Dank der elektrisch bedienbaren Außenmarkisen können Sie den Sonnenschutz individuell einstellen und an Ihre Bedürfnisse anpassen. Das gesamte Objekt ist mit einem neuen Sicherheitssystem ausgestattet, welches moderne Kamertechnik und Sicherheitsschlösser umfasst, sodass Sie stets ein gutes Gefühl haben.

Das gepflegte Grundstück ist weitläufig und bietet ausreichend Raum für Freizeit und Erholung. Für eine komfortable Gartenpflege stehen Ihnen eine automatische Bewässerungsanlage der Firma Hunter und ein Rasenroboter zur Verfügung. Die vorhandene Photovoltaikanlage mit Speicher aus dem Jahr 2024 sorgt für eine nachhaltige Stromversorgung und senkt Ihre laufenden Energiekosten.

Ihr Fahrzeug findet auf der großzügigen Einfahrt Platz. Ein weiteres Plus ist die große Garage mit separater Werkstatt, die Ihnen zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten zum Heimwerken bietet. Für Gartengeräte und weiteres Zubehör steht außerdem eine geräumige Gartenhütte mit viel Abstellfläche bereit.

**Die Lage der Immobilie ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern in einer ruhigen, grünen Wohngegend, mit naher Anbindung an den Kulkwitzer See – optimal für alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnen im Grünen legen und gleichzeitig gute Erreichbarkeit schätzen.**

**Dieser Bungalow vereint zeitgemäße Wohnqualität mit einem Höchstmaß an Komfort und Sicherheit – eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.**

**Folgen Sie uns schon auf Instagram?**

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

**Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig**

## **Dettagli dei servizi**

- Bungalow
- Drei Zimmer zuzüglich einem Ausbaupotenzial im Dach
- Zwei Tageslichtbäder
- Ankleide inklusive Einbaumöbel
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Großzügige Terrasse mit Heizstrahler sowie Vorrichtung für TV-Gerät
- Elektrisch, bedienbare Außenmarkisen, individuell einstellbar
- Hauswirtschaftsraum
- Neues Sicherheitssystem mit Kamertechnik, Sicherheitsschlössern etc.
- Gartenhütte
- Garage mit separater Werkstatt
- Bewässerungsanlage der Firma Hunter
- Rasenroboter der Firma Husqvarna
- PV-Anlage mit Speicher

**Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig**

## **Tutto sulla posizione**

Leipzig präsentiert sich als eine Stadt von bemerkenswerter wirtschaftlicher Stabilität und wachsender Lebensqualität, die durch eine moderne Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung besticht. Die Kombination aus einem dynamischen Arbeitsmarkt mit namhaften Unternehmen wie Porsche, BMW und Amazon sowie einem umweltfreundlichen Verkehrssystem macht Leipzig zu einem besonders attraktiven Standort. Für Senioren bietet die Stadt ein ruhiges, sicheres Umfeld mit vielfältigen Möglichkeiten zur komfortablen und selbstbestimmten Lebensgestaltung.

In diesem Umfeld profitieren Sie von einer hervorragenden medizinischen Versorgung, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Apotheken wie die Ahorn-Apotheke und die Hirsch Apotheke sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie das MED Medizinische Zentrum Leipzig-Lausen und verschiedene Fachärzte, die eine umfassende Betreuung gewährleisten. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort im Alltag. Zudem sind Sie durch die Busstation „Lausen, Ärztehaus“ nur etwa fünf Minuten zu Fuß vom öffentlichen Nahverkehr entfernt, was eine bequeme Mobilität ohne eigenen PKW ermöglicht.

Die ruhige und grüne Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und sanfter Bewegung ein, wobei mehrere Parks und Sportmöglichkeiten innerhalb von sechs bis neun Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf sorgen nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und Rewe, die ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants, die zu entspannten Stunden einladen und das Wohlbefinden fördern.

Diese Lage verbindet auf harmonische Weise Ruhe und Sicherheit mit einer exzellenten Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten ist. Hier finden Sie einen Ort, der Geborgenheit schenkt und zugleich ein aktives, selbstbestimmtes Leben in einer lebendigen Stadt ermöglicht. Leipzig bietet Ihnen somit die ideale Grundlage für einen komfortablen und sorgenfreien Lebensabend.

**Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26474015 - 04207 Leipzig - Landkreis Leipzig**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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