

Markranstädt / Göhrenz

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

**CODICE OGGETTO: 25474010**



**PREZZO D'ACQUISTO: 405.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 415 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

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

CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## A colpo d'occhio

CODICE	25474010	Prezzo d'acquisto	405.000 EUR
OGGETTO		Casa	Porzioni di bifamiliari
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1995		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz**

## Tutto sulla posizione

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/)

**CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25474010 - 04420 Markranstädt / Göhrenz**

## 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)