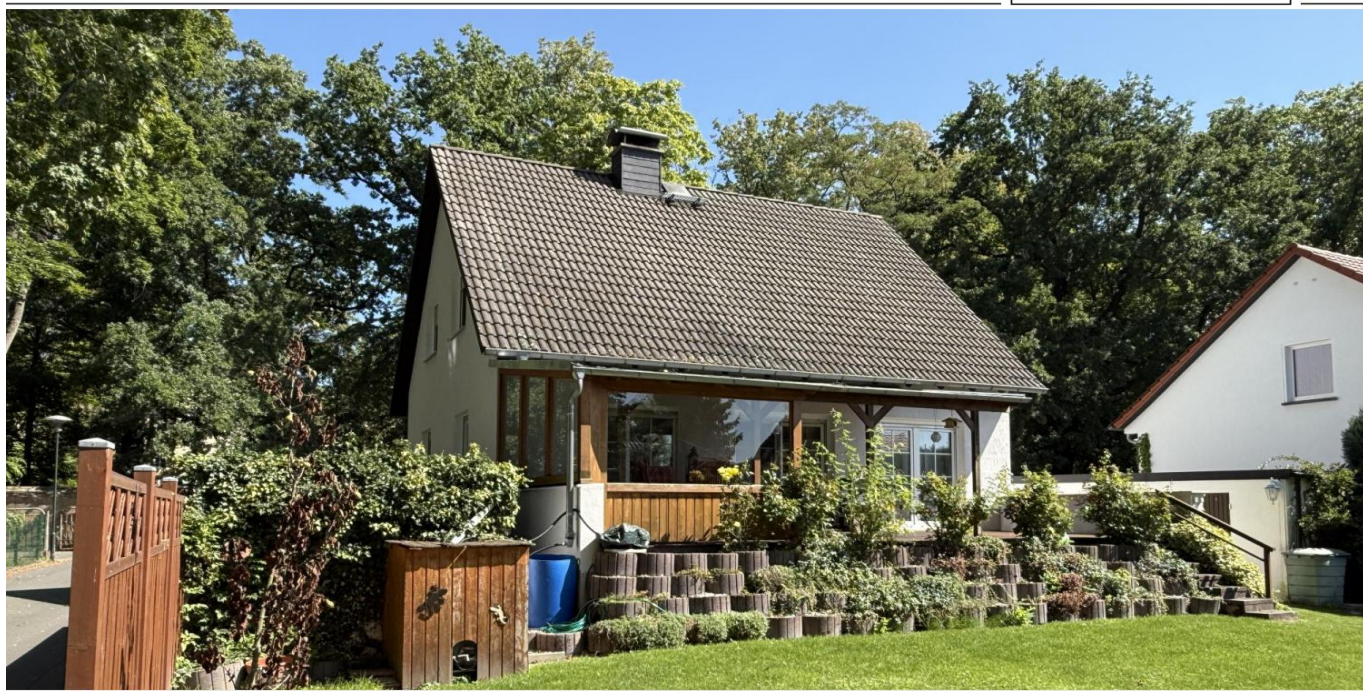


Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La cattura migliore: idillio familiare a Wernsdorf

Codice oggetto: 25474016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116,61 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 790 m²

Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - 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: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25474016	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 116,61 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1996	Superficie lorda	ca. 67 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	113.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La proprietà



Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La proprietà



Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La proprietà



Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La proprietà



Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La proprietà



Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La proprietà



Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

La proprietà



Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Una prima impressione

Benvenuti a questa eccezionale opportunità: una moderna casa indipendente di alta qualità in una ricercata zona residenziale di Wermsdorf. Questa casa indipendente, costruita nel 1996, offre 116 metri quadrati di superficie abitabile distribuiti su due piani. La disposizione ben progettata offre un concetto abitativo ben studiato, attraente sia per famiglie che per coppie. Suddivisa in quattro stanze, la casa vanta una zona giorno e pranzo aperta e luminosa che si fonde armoniosamente con la moderna cucina attrezzata. L'elegante cucina, completa di elettrodomestici di alta qualità e ampio spazio di stoccaggio, è inclusa nel prezzo. Un ulteriore ripostiglio offre spazio per provviste o elettrodomestici. L'ampia camera da letto principale invita a notti tranquille. Altre due stanze flessibili sono adatte come camerette per bambini, uffici o camere per gli ospiti. Il bagno principale al piano superiore è dotato di vasca da bagno walk-in, lavabo e termosifone. Il bagno al piano terra vanta una cabina doccia. Piastrelle eleganti e sanitari di alta qualità sottolineano l'atmosfera contemporanea. Un bagno per gli ospiti separato si trova anche al piano inferiore. Un punto di forza particolare è la terrazza soleggiata accessibile dalla zona giorno, ideale per rilassarsi all'aperto. L'appartamento vanta pavimenti in marmo di alta qualità nella zona giorno e piastrelle resistenti nei bagni. Tapparelle elettriche e finestre con doppi vetri garantiscono un clima interno confortevole tutto l'anno. Gli attacchi per lavatrice e asciugatrice si trovano in un locale tecnico separato all'interno dell'appartamento. Due garage sono inclusi nel prezzo di acquisto. Questa casa combina comfort moderni, una disposizione pratica e una posizione tranquilla: una rara opportunità per chi cerca i vantaggi di vivere a contatto con la natura, con comfort e qualità. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per vivere in prima persona questa affascinante proprietà. Lasciatevi conquistare da questa proprietà e iniziate la vostra esplorazione: saremo lieti di offrirvi una consulenza personalizzata. Ci seguite già su Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz - Landkreis Leipzig

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kWh/(m²*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 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: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com