

Leipzig – Großzschocher

NEU: Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten

Codice oggetto: 26474003



PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 478 m²

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

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

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26474003	Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Superficie netta	ca. 108 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2001	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	121.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	22.01.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

La proprietà



Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

La proprietà



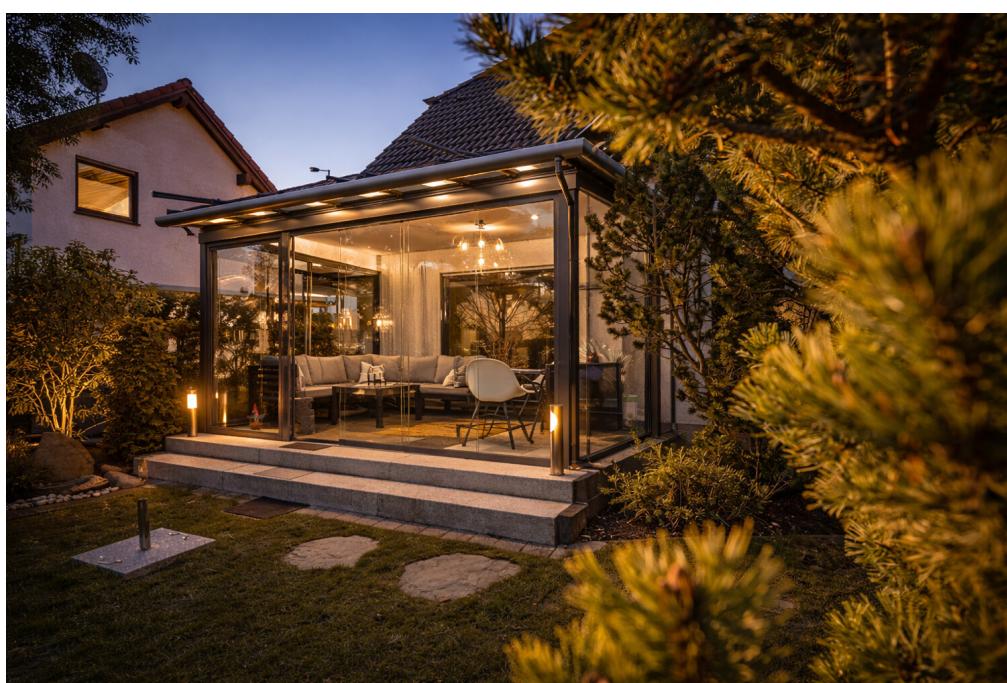
Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

La proprietà



Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

La proprietà



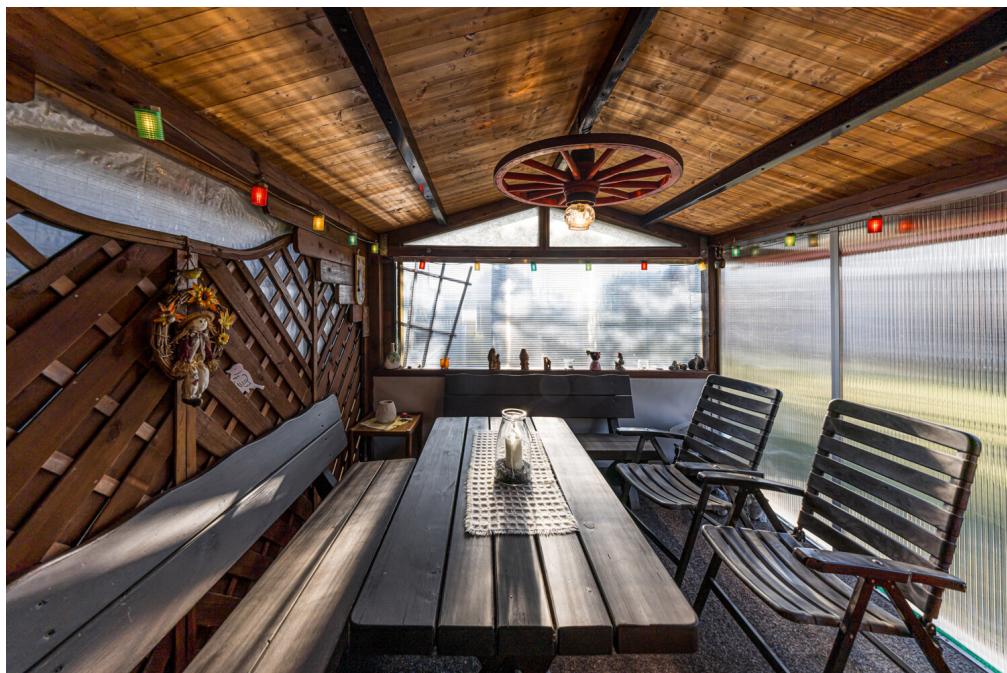
Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

La proprietà



Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

La proprietà



Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in angenehmer Wohngegend, das mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 478 m² viel Raum zur persönlichen Entfaltung bietet. Das im Jahr 2001 errichtete und 2017 zuletzt modernisierte Haus überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche attraktive Ausstattungsmerkmale, die dem Anspruch an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden.

Aktuell verfügt das Haus über drei gut geschnittene Zimmer, wobei sich ein vierter Zimmer ohne größeren Aufwand realisieren lässt. Das Raumangebot schließt zwei komfortable Schlafzimmer sowie einen großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich ein, der mit einem Kamin für angenehme Wärme und eine besondere Atmosphäre sorgt. Die Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss gewährleistet auch an kühleren Tagen ein behagliches Wohnklima.

Ein weiterer Vorteil des Hauses ist der beheizbare Wintergarten, der nicht nur zusätzlichen Wohnraum bietet, sondern mit einem integrierten TV-Board ausgestattet ist. Dieser lichtdurchflutete Bereich eignet sich hervorragend als Rückzugsort zum Entspannen oder als Erweiterung des Wohnzimmers. Von hier aus haben Sie zudem einen ansprechenden Blick in den sorgfältig angelegten Garten.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob zur Erholung, für gesellige Stunden mit Freunden oder als geschützter Ort für Kinder zum Spielen. Eine praktische Gartenhütte mit rustikalen Massivholzmöbeln schafft zusätzlichen Stauraum und Platz für gesellige Zusammenkünfte. Für die Nachhaltigkeit steht eine Zisterne zur Verfügung, die ideal zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad überzeugt durch eine Kombination aus Badewanne und Dusche sowie moderne Fußbodenheizung für erhöhten Komfort. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss, sorgt für Flexibilität im Alltag. Zusätzlich steht ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, der ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte bietet, sodass die Alltagsorganisation effizient gestaltet werden kann. Ihr Fahrzeug findet in der zum Haus gehörenden Garage einen sicheren Stellplatz.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten sowie modernisiert. Die Kombination aus durchdachter Raumnutzung,

hochwertigen Ausstattungsdetails und solider Bauweise bietet die ideale Grundlage für verschiedene Wohnbedürfnisse: Ob als harmonisches Zuhause für die kleine Familie, als komfortabler Rückzugsort für Paare oder mit Umgestaltungspotenzial je nach individueller Lebensplanung.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Angebots überzeugen können.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

Dettagli dei servizi

- Aktuell drei Zimmer, ein vierteres Zimmer ist problemlos möglich
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Kamin
- Beheizbarer Wintergarten sowie einem integrierten TV-Board
- Hauswirtschaftsraum
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche (mit Fußbodenheizung)
- Gepflegter Garten
- Zisterne
- Gartenhütte mit rustikalen Massivholzmöbeln
- Garage

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

Tutto sulla posizione

Leipzig überzeugt als dynamische Großstadt mit stetigem Bevölkerungswachstum und einer lebendigen Mischung aus Tradition und Moderne. Die Stadt besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, exzellente Verkehrsanbindungen sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das Familien ein sicheres und komfortables Lebensumfeld bietet. Mit einer florierenden Wirtschaft und wachsender Nachfrage am Immobilienmarkt präsentiert sich Leipzig als zukunftsorientierter Standort, der Lebensqualität und Wertsteigerungspotenzial in idealer Balance vereint.

Der Stadtteil Großzschocher zeichnet sich durch seinen familienfreundlichen, suburbanen Charakter aus und bietet eine ruhige, grüne Wohnlage mit unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld mit einer lebendigen Gemeinschaft und positiver demografischer Entwicklung. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie eine sichere Nachbarschaft schaffen ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

In Großzschocher profitieren Familien von zahlreichen Kindertagesstätten wie der Integrationskindertagesstätte „Märchenland“ nur 3 Minuten zu Fuß entfernt sowie Grund- und weiterführenden Schulen in maximal 12 Minuten Gehweite. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, Ärzten und Apotheken in nur etwa 4 bis 5 Minuten Fußweg garantiert schnelle Versorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen Parks und Spielplätze wie der „Huttenplatz“ und Spielplatz Zur Alten Bäckerei bereit, ebenso wie vielfältige Sportmöglichkeiten. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit einladenden Cafés und Restaurants.

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 121.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

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