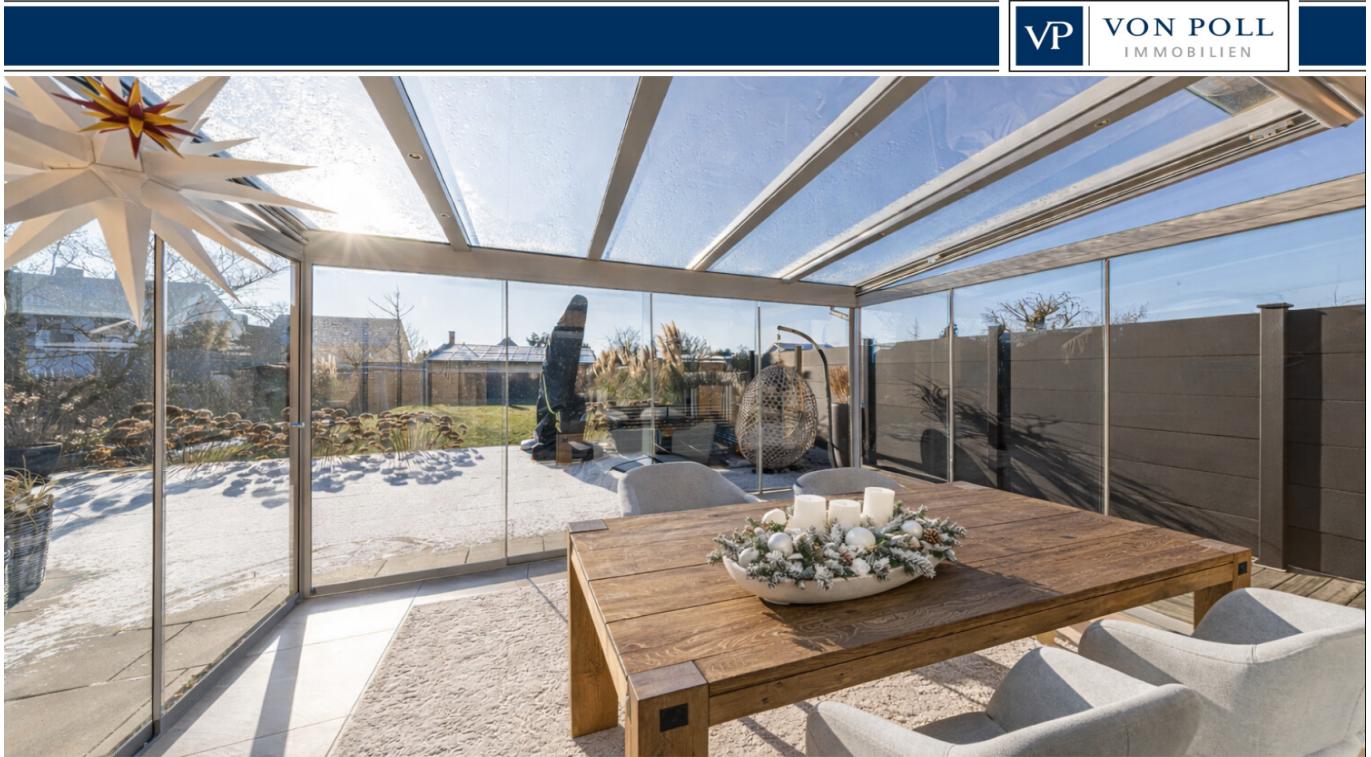


Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## Wohnjuwel auf gepflegtem Grundstück mit moderner Ausstattung

*Codice oggetto: 26474002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 443 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

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

Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26474002	Prezzo d'acquisto	570.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1994	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

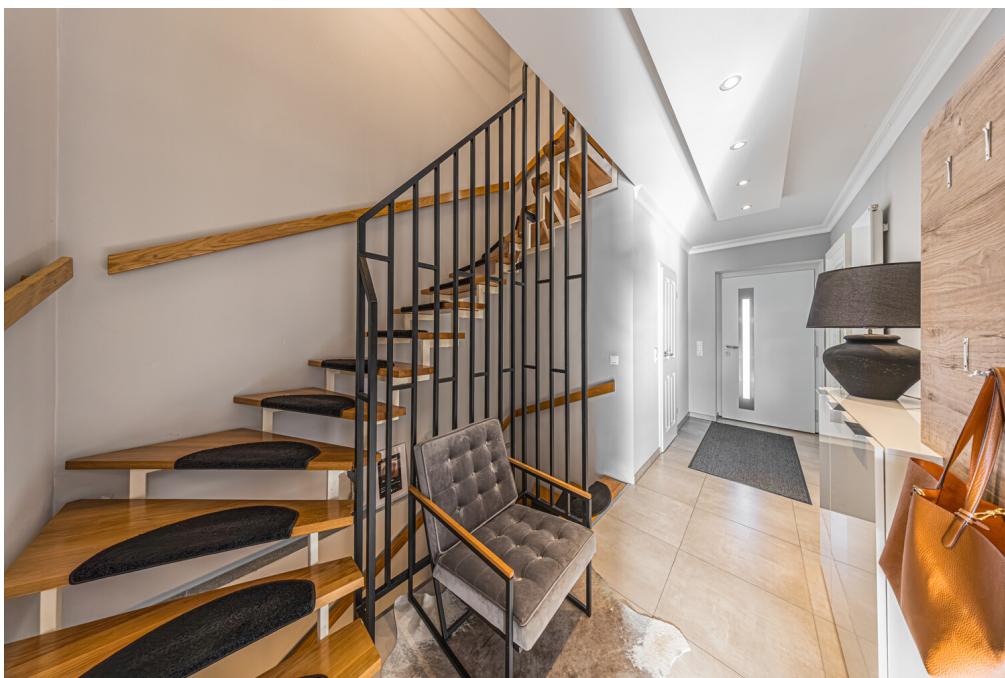
Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	74.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf

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

**Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf**

## Una prima impressione

Das hier angebotene Reihenendhaus aus dem Baujahr 1994 überzeugt durch seine gepflegte Substanz, eine großzügige Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung, die sich optimal für Familien oder Paare mit Bedarf an mehreren Schlafzimmern eignet. Die Liegenschaft umfasst zudem eine Grundstücksfläche von etwa 443 m<sup>2</sup> und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für den Außenbereich.

Das voll unterkellerte Haus wurde regelmäßig modernisiert, zuletzt im Jahr 2021. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt ganzjährig für behagliche Wärme. Die durchdachte Grundrissgestaltung erlaubt eine effiziente Nutzung aller Räume.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügig dimensionierte Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein einladendes Ambiente. Direkt angeschlossen an den Wohnbereich liegt die Küche, welche über eine hochwertige Einbauküche verfügt. Highlight ist der Wintergarten, der als Erweiterung des Wohnraumes, ganzjährig, nutzbar ist. Von diesem erleben Sie einen traumhaften Blick auf das gepflegte Grundstück. Ein Gäste-WC ist auf dieser Ebene vorhanden.

Im Obergeschoss verteilen sich insgesamt zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich je nach Bedarf flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Diese Raumaufteilung bietet viel Gestaltungsfreiraum für Familienmitglieder oder das Arbeiten im Homeoffice. Ein Tageslichtbad ist auf dieser Etage modernisiert und verfügt aktuell über eine Dusche. Ein zusätzliches Badezimmer befindet sich im Kellergeschoss, sodass insgesamt drei Bäder zur Verfügung stehen und morgendlicher Stress vor Programmen auf ein Minimum reduziert wird. Zwei Bäder müssen lediglich saniert werden.

Der Außenbereich lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein: Auf der Terrasse lassen sich gemütliche Stunden im Freien verbringen, während der liebevoll angelegte Garten ausreichend Platz für Spiel, Entspannung oder gärtnerische Aktivitäten bietet. Für Gartenmöbel und Fahrräder steht zusätzlicher Stauraum in der Garage oder dem Carport zur Verfügung.

Zur Immobilie gehören außerdem weitere praktische Ausstattungsdetails wie doppelt verglaste Fenster sowie ein gepflegter Keller mit zusätzlicher Nutzfläche. Die vorhandenen Installationen sind auf aktuellem Stand, sodass sowohl in energetischer als auch in funktionaler Hinsicht Komfort gegeben ist.

Diese Immobilie bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Sie verbindet eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Komfort mit pflegeleichten Außenflächen und spricht damit Interessenten an, die Wert auf hochwertige Bausubstanz und Flexibilität legen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobiliens\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobiliens_leipzig/)

**Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- Sechs Zimmer
- Voll unterkellert
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten der Firma Siemens
- Wintergarten
- Vier mögliche Schlafzimmer
- Zwei Ankleiden
- Garage
- Carport mit Sektionaltor
- Liebevoll angelegter Garten mit Bewässerung
- Brunnen & Zisterne
- Verfügbar nach Absprache
- Erbpachtgrundstück - monatliche Erbpacht i.H.v. 107,-€

**Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf**

## Tutto sulla posizione

Leipzig zählt zu den dynamischsten Großstädten Deutschlands und besticht durch seine beeindruckende Wachstumsdynamik, die eine lebendige und zukunftsorientierte Atmosphäre schafft. Mit einer jungen, gut ausgebildeten Bevölkerung und einer exzellent ausgebauten Infrastruktur bietet die Stadt ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Zusammenspiel von urbanem Leben und naturnaher Erholung legen. Die stabile wirtschaftliche Entwicklung und die vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten unterstreichen Leipzigs Attraktivität als lebenswerte Metropole mit großem Potenzial für die Zukunft.

Im familienfreundlichen Stadtteil Burghausen-Rückmarsdorf in Leipzig-Alt-West finden Sie eine ruhige und sichere Wohnumgebung, die besonders durch ihre niedrige Bebauungsdichte und den suburbanen Charakter besticht. Hier genießen Familien ein harmonisches Miteinander in einem gewachsenen, stabilen Umfeld mit überwiegend älteren Bewohnern, die für eine vertrauliche Nachbarschaft sorgen. Die Nähe zur Leipziger Innenstadt und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine komfortable Mobilität, während die ruhige Lage Raum für Erholung und gemeinschaftliches Leben bietet – ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

Die Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an hochwertigen Angeboten, die den Alltag von Familien bereichern. In fußläufiger Entfernung laden mehrere großzügige Spielplätze und Sportanlagen zu aktiver Freizeitgestaltung im Freien ein, während weitläufige Parks, wie der nur 15 Minuten entfernte Grünzug, Raum für entspannte Spaziergänge und Naturerlebnisse bieten. Für die Bildung der Jüngsten stehen renommierte Grund- und weiterführende Schulen sowie liebevoll geführte Kindertagesstätten in einem Umkreis von etwa 18 bis 27 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Apotheke im Löwen-Center in nur 9 Minuten zu Fuß, jederzeit gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem erreichbar, darunter mehrere Supermärkte in einem Umkreis von 6 bis 9 Minuten zu Fuß. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie „Tucholskystraße“ in 4 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Leipzig-Rückmarsdorf in 10 Minuten Fußweg optimal gewährleistet, was Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommt.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine liebevolle Gemeinschaft und eine naturnahe, zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Burghausen-Rückmarsdorf

als ein besonders attraktiver Standort. Hier verbinden sich Ruhe und Geborgenheit mit einer lebendigen Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und Raum für eine glückliche Zukunft schafft.

**Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 74.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Codice oggetto: 26474002 - 04178 Leipzig – Burghausen - Rückmarsdorf**

## 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)