

Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

# Der beste Fang - Familienidyll in Wermsdorf

Número da propriedade: 25474016



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 116,61 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 790 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25474016                                             |
| Área                   | ca. 116,61 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 1                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1996                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 375.000 EUR                                                                        |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                         |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                               |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                             |
| Área útil                   | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                              |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Consumo final de energia                                 | 113.40 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 06.06.2034          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1996                              |

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## O imóvel



Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## O imóvel



Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## O imóvel



Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## O imóvel



Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## O imóvel



Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## O imóvel



Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## O imóvel



Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Uma primeira impressão

Willkommen zu dieser außergewöhnlichen Gelegenheit – ein modernes, hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage in Wermsdorf. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über 116 Quadratmeter in zwei Etagen und wurde 1996 errichtet.

Die klare Raumaufteilung bietet ein durchdachtes Wohnkonzept, das sowohl für Familien als auch für Paare attraktiv ist. Aufgeteilt auf insgesamt vier Zimmer überzeugt das Haus mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der zwar getrennt aber nahtlos in die moderne Einbauküche übergeht. Die stilvolle Küche mit hochwertigen Geräten sowie viel Stauraum ist im Preis bereits inbegriffen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Platz für Vorräte oder Haushaltsgeräte.

Das großzügige Schlafzimmer lädt zu erholsamen Nächten ein. Zwei weitere flexible Zimmer eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Hauptbad im Obergeschoß ist mit einer bodengleichen, Badewanne, Waschbecken und einem Heizkörper ausgestattet. Das Bad im Erdgeschoß glänzt mit einer bodengleichen Dusche. Elegante Fliesen und edle Sanitärobjekte unterstreichen das zeitgemäße Ambiente. Ein separates Gäste-WC im Untergeschoß ist ebenfalls vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die sonnige Terrasse die vom Wohnbereich aus zugänglich ist – ein idealer Ort für entspannte Stunden an der frischen Luft. Die Wohnung präsentiert sich mit hochwertigen Marmorböden in den Wohnräumen und langlebigen Fliesen in den Bädern. Elektrische Rollläden, zweifach verglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse befinden sich im separaten Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung.

Zum Haus gehören zwei Garagen, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Dieses Haus kombiniert moderne Ausstattung, praktische Raumaufteilung und eine ruhige Lage – eine seltene Gelegenheit für all jene, die die Vorzüge naturnahen Wohnens mit Komfort und Wertigkeit verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.

Lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Reckwitz, südlich des Ortskerns von Wermsdorf und in unmittelbarer Nähe der historisch bedeutsamen Schlossanlage Hubertusburg sowie der Talsperre Döllnitzsee. Die Landschaft ist geprägt von weitläufigen Wäldern (Wermsdorfer 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 Wermsdorf.

In Wermsdorf 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.

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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