

Leipzig – Großzschocher

# NEU: Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten

Número da propriedade: 26474003



PREÇO DE COMPRA: 550.000 EUR • ÁREA: ca. 108 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 478 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

- 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: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## Numa vista geral

Número da propriedade	26474003
Área	ca. 108 m²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2001
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	550.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	121.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.01.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001



Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## O imóvel



Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## O imóvel





Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## O imóvel





Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## O imóvel





Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## O imóvel





Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## O imóvel





Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in angenehmer Wohngegend, das mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 478 m<sup>2</sup> 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 viertes 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/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## Detalhes do equipamento

- Aktuell drei Zimmer, ein viertes 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



Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 26474003 - 04249 Leipzig – Großzschocher

## 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)