

**Markranstädt**

# Charmantes Reihenmittelhaus mit Potenzial für Familienleben

*Número da propriedade: 25474031*



**PREÇO DE COMPRA: 160.000 EUR • ÁREA: ca. 109,37 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 300 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt**

- 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: 25474031 - 04420 Markranstädt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25474031	Preço de compra	160.000 EUR
Área	ca. 109,37 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Jardim / uso partilhado
Quartos	4		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1922		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

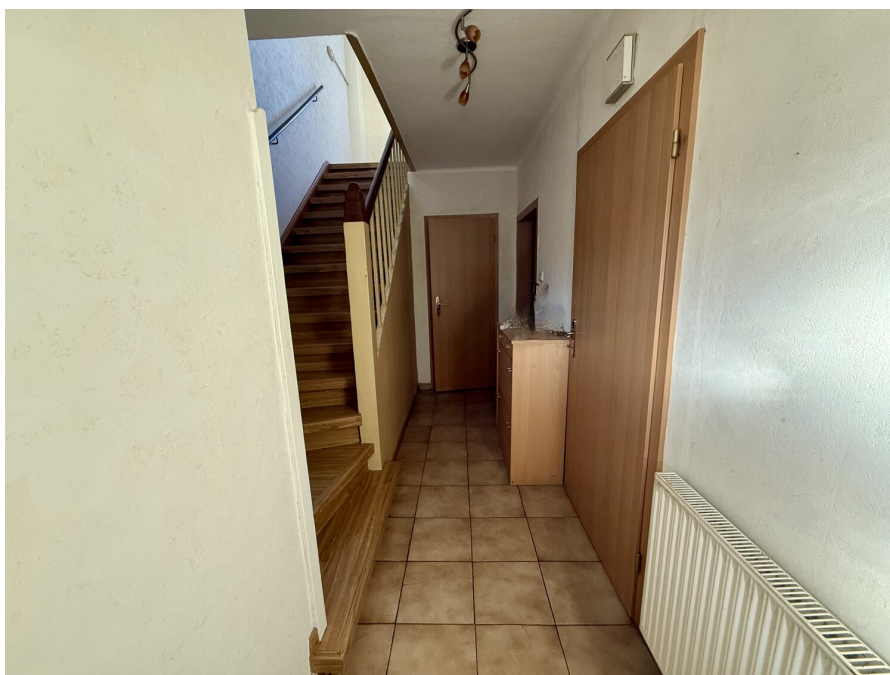
Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	233.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.01.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1922

Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt

## O imóvel



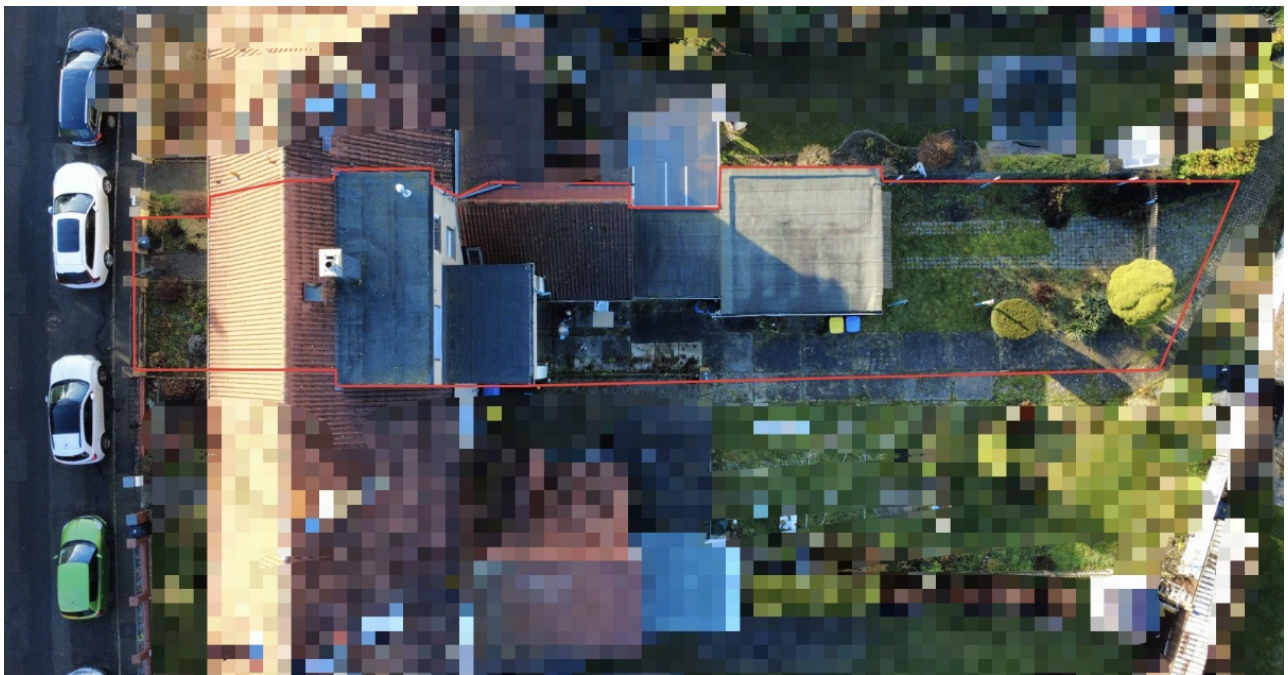
Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

**Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt**

## Uma primeira impressão

Dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus präsentiert sich als interessantes Angebot für Käufer, die auf der Suche nach einem individuellen Wohnprojekt sind. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 109,00 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt fünf Zimmer. Hinzu kommt eine Grundstücksfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich eröffnet.

Die Immobilie besticht durch ihre klassische Bauweise als Reihenmittelhaus. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands eignet sich das Objekt besonders für Käufer, die ihre eigenen Ideen und handwerklichen Fähigkeiten einbringen möchten.

Mit vier Schlafzimmern bietet das Haus ausreichend Platz für größere Haushalte, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice-Bereiche. Das Raumangebot lässt vielfältige Nutzungskonzepte zu und kann flexibel an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer angepasst werden.

Die vorhandene Zentralheizung versorgt das gesamte Haus zuverlässig mit Wärme und schafft so angenehme Temperaturen in allen Räumen. Durch gezielte Maßnahmen im Rahmen einer Sanierung können Effizienz und Komfort weiter gesteigert werden.

Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Außenbereichs – ob gemütlicher Garten oder Spielfläche für Kinder. Die vorhandenen Nebengelände sowie die Garage eröffnen zusätzliche Nutzungsoptionen, etwa als Stauraum, Werkstatt oder Hobbybereich, und unterstreichen das praktische Potenzial dieser Immobilie.

Dieses Reihenmittelhaus mit seinen fünf Zimmern, vier Schlafzimmern, einer Wohnfläche von ca. 109,00 m<sup>2</sup> und einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück stellt eine interessante Option für alle dar, die ein sanierungsbedürftiges Objekt mit gutem Grundriss und Entwicklungspotenzial suchen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich

vor Ort ein Bild von diesem Angebot zu machen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

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

**Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt**

## Detalhes do equipamento

- ca. 109,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fünf Zimmer insgesamt
- ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zentralheizung
- Nebengelasse mit zusätzlichem Stauraum
- Garage auf dem Grundstück

**Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt**

## Tudo sobre a localização

Markranstädt ist eine aufstrebende Kleinstadt im Westen der Metropolregion Leipzig und gehört zum Landkreis Leipzig. Mit rund 16.000 Einwohnern verbindet Markranstädt urbanes Leben mit naturnaher Lebensqualität. Die Stadt liegt direkt am Westufer des Kulkwitzer Sees – einem der beliebtesten Naherholungsziele der Region – und bietet sowohl landschaftliche Reize als auch ein familienfreundliches Wohnumfeld. Die gewachsene Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen sowie ein reges Vereinsleben machen Markranstädt zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Nähe zu Leipzig, das in wenigen Minuten erreichbar ist, macht die Stadt besonders für Berufspendler und Familien interessant, die das ruhige Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe kombinieren möchten.

Markranstädt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Nahverkehr. Die B87 verläuft direkt durch das Stadtgebiet, die A9 und die A38 sind in wenigen Minuten erreichbar. Außerdem gibt es einen Bahnhof der eine direkte Anbindung an Leipzig, Halle Saale und weiteren Regionen anbietet. Zudem verkehren mehrere Buslinien, die innerörtliche und regionale Verbindungen gewährleisten.

Diese verkehrsgünstige Lage macht Markranstädt zu einem idealen Standort für Pendler, Unternehmen und alle, die Wert auf gute Erreichbarkeit in Kombination mit hoher Lebensqualität legen.

**Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt**

## Outras informações

**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 vorbehalten 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. 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.

**Número da propriedade: 25474031 - 04420 Markranstädt**

## 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](mailto: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)