Leipzig – Holzhausen

Idyllisch gelegenes Familiendomizil in Holzhausen

CODICE OGGETTO: 25077018

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 190 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 900 m^2

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

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

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25077018
Superficie netta	ca. 190 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	73.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie bietet ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 900 m². Das im Jahr 1990 errichtete Haus befindet sich in einem hervorragenden Zustand und wurde 2020 umfassend modernisiert, was für eine moderne Wohnqualität sorgt.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich perfekt für eine Familie oder Paare eignen, die reichlich Platz benötigen. Die drei Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsorte, während zwei gut ausgestattete Badezimmer Komfort und Bequemlichkeit im Alltag garantieren. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine vielseitige Nutzung der Zimmer, während der großzügige Wohnbereich ideal für gemeinsame Stunden mit der Familie und Gästen ist.

Besonders hervorzuheben ist die geräumige Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Markengeräten ausgestattet ist. Diese lädt nicht nur zum Kochen ein, sondern bildet auch das Herzstück des Hauses, in dem man zusammenkommt und den Alltag genießt. Ergänzt wird die Küche durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Hausarbeit erleichtert.

Die Immobilie ist zudem mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die für behagliche Wärme in allen Räumen sorgt. Ergänzt wird das Energiesystem durch eine moderne Solarthermie-Anlage, was nicht nur für Einsatz erneuerbarer Energien spricht, sondern auch zur Senkung der laufenden Betriebskosten beiträgt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gerätehaus, das vielseitige Aufbewahrungsmöglichkeiten für Gartengeräte und -möbel bietet. Eine Zisterne mit 5000 Litern Fassungsvermögen dient der nachhaltigen Gartenbewässerung und unterstreicht die durchdachte Planung hinsichtlich Umweltschutz und Ressourcenschonung.

Ein besonderes Highlight stellt die Doppelgarage dar, die direkt am Haus liegt und bequem Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Das Haus ist bereits mit der Elektrik für eine Alarmanlage ausgestattet, was in Sachen Sicherheit keine Wünsche offenlässt.

Der Einzug in dieses einladende Zuhause kann nach Vereinbarung erfolgen, was den Kaufinteressenten eine flexible Planung ermöglicht. Insgesamt beeindruckt diese Immobilie durch seine gehobene Ausstattung und sorgfältige Pflege, die einen sofortigen Einzug ohne weitere Renovierungsarbeiten erlaubt.

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Sie bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit – ein Wohnangebot, das Sie nicht verpassen sollten.

Folgen Sie uns bereits auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Dettagli dei servizi

- Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus
- Fünf Zimmer
- Doppelgarage
- Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Geräumige Wohnküche inklusive Einbauküche mit Markengeräten
- Hauswirtschaftsraum
- Dachterrasse ist ausbaufähig
- Gerätehaus im Garten
- Zisterne (5000 Liter) zur Gartenbewässerung
- Elektrik für Alarmanlage bereits installiert
- Verfügbar nach Vereinbarung

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Holzhausen liegt im Südosten von Leipzig und gilt als einer der grünsten und ruhigsten Stadtteile der sächsischen Metropole. Geprägt von einer dörflich geprägten Struktur mit vielen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und weiten Grünflächen, bietet Holzhausen eine hohe Lebensqualität fernab des städtischen Trubels – und das bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Leipziger Innenstadt.

Besonders Familien und Ruhesuchende schätzen die naturnahe Umgebung, die Nähe zum Leipziger Neuseenland sowie die zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen und ärztlicher Versorgung in der näheren Umgebung. Ein reges Vereinsleben und kulturelle Angebote tragen zur hohen Wohnattraktivität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Bus- und S-Bahnlinien (S-Bahn-Station Leipzig-Holzhausen), mit denen die Leipziger Innenstadt in rund 15–20 Minuten bequem erreichbar ist. Ebenso ist der Flexi-Bus direkt wenige Meter entfernt. Auch die Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A14 und A38 sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.

Leipzig-Holzhausen vereint somit naturnahes, ruhiges Wohnen mit städtischer Nähe – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit suchen.

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 73.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODICE OGGETTO: 25077018 - 04288 Leipzig – Holzhausen

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