

Leipzig / Lützschena-Stahmeln

# Stadtvilla mit Pool und Privatsphäre

Objektnummer: 24077028



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077028
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	895.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine liebevoll gepflegte Stadtvilla, die kürzlich renoviert wurde. Die Villa verfügt über einen Pool und eine wunderschöne Außenanlage. Sie kann sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit einer separaten Einliegerwohnung (erwachsene Kinder; Eltern oder Büro) genutzt werden. Das Haus ist vollständig unterkellert und leicht erhöht, sodass die beiden Kellerräume mit normalen Fenstern als Wohnräume genutzt werden können. Ein Badezimmer im Kellergeschoss ergänzt diese Nutzung. Im Erdgeschoss ist der Wohnraum offen gestaltet, sodass der Blick von der Küche über den Essbereich bis in den Wohnbereich fällt. Große bodentiefe Fenster dienen gleichzeitig als Türen und sind mit elektrisch gesteuerten Jalousien ausgestattet. Vom Essbereich, Wohnzimmer und Schlafzimmer im Erdgeschoss gelangt man direkt auf die 70 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich neben dem Pool befindet. Die gepflegte Hecke sorgt für Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Im Obergeschoss setzt sich das offene Konzept fort, mit einem Ess- und Wohnbereich sowie einer angrenzenden Küche. Zwei Balkone fangen sowohl die Morgensonne als auch die Nachmittagsonne ein und bieten einen Blick auf den Bismarckturm. Das Zweifamilienhaus verfügt über einen Hof mit elektrischem Tor und Carport, der Platz für mindestens drei Fahrzeuge bietet. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über eine ruhige Seitenstraße, die nur zu zwei weiteren Einfamilienhäusern führt. Diese Immobilie wurde als Dreigenerationenhaus konzipiert und bietet vielfältige Möglichkeiten für Entspannung, Ruhe und Familienfreundlichkeit.

Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Ausstattung und Details

- Kamin im Erdgeschoss
- Einbauküche im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Sauna und Fitnessraum in Keller
- Außenpool
- Wunderschöner Außenbereich mit Gartenhaus
- Zwei Carports
- Automatische Bewässerungsanlage, Rasenroboter und Videoüberwachung von überall auf der Welt steuerbar
- Alle bodentiefen Fenster im Erdgeschoss sind auch komplett zu öffnen (Terrassentüren) und mit WLAN gesteuerten elektrischen Jalousien versehen
- Alle Fenster, die als Türen genutzt werden, sind mit hochwertigen Fliegengittern versehen
- Jede Etage verfügt über ein Vollbad
- Erdgeschoss zusätzlich mit Gästetoilette
- Smart Home:
  - WLAN Rauchmelder X-Sens
  - WLAN Jalousien Somfi
  - WLAN Rasenmäher Landroid
  - WLAN Bewässerung Gardena
  - WLAN Heizkörperventil Fritz
  - WLAN Kamera Tapo

Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Alles zum Standort

Die Stadtvilla mit Pool ist ruhig gelegen am Ende einer gepflegten Straße im Leipziger Stadtteil Lützschena. Von hier aus sind Sie in ca. 30 Minuten in der Leipziger Innenstadt aber auch in nur 15 Minuten auf den Autobahnen A9 bzw. A14 oder am Leipziger Flughafen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Haltestelle für die Straßenbahn, eine Tankstelle und zwei Hausärzte. In der näheren Umgebung (bis 3km) gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Apotheke und die S-Bahnhaltestelle am Ortsrand. Um südlichen Bereich des Stadtteils Lützschena grenzt die grüne Lunge der Stadt Leipzig mit kleinen Flüssen und Wäldern und somit vielen Gelegenheiten, die Natur zu genießen. Ein Highlight ist der schöne Schlosspark von Lützschena, der zu erholsamen Spaziergängen einlädt. Gut erreichbar (bis 5km) sind eine Oberschule, ein Gymnasium und ein Krankenhaus. Ebenso gibt es viele Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen, denn der SV Sternburg mit Fußball und Volleyball und mehrere Pferdegestüte sind fußläufig erreichbar. Ein Golfplatz in nur 11km Entfernung und ein Tennisclub im Nachbarort runden das Angebot ab. Hier werden Sie sich in kürzester Zeit heimisch fühlen.



Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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 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.

Objektnummer: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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