

Markkleeberg

# Großzügige Villa in unmittelbarer Nähe zum Cospudener See

Objektnummer: 24077057



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

KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

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

Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24077057                  |
| Wohnfläche   | ca. 208 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1935                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 980.000 EUR   |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                                     |

Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 176.81 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1935                        |

Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077057 - 04416 Marktleeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Ein erster Eindruck

Die großzügige Villa, in unmittelbarer Nähe zum Cospudener See, mit einer Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von etwa 1010 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 1935 erbaut. Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Immobilie wurde 1992 saniert und mit einer Zentralheizung ausgestattet. Eine Sanierung nach heutigem Standard ist jedoch notwendig. Besonders beeindruckend ist das ausgebaute Dachgeschoss mit einem gemütlichen Kamin, das zusätzlichen Wohnraum bietet. Die Holzdielen wurden aufgearbeitet und strahlen einen rustikalen Charme aus. Ebenso verfügt die Villa über eine Garage sowie ein Nebengelass, das eine massiv erbaute Bauernstube beziehungsweise Werkstatt beherbergt. Das Grundstück ist von einem ehrwürdigen Baumbestand umgeben, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt und Privatsphäre bietet. Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch sehr gut an die Infrastruktur angebunden. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kita, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel und natürlich der Cospudener See. Diese renovierungsbedürftige Villa bietet einer Familie oder einem Paar viel Platz und Potenzial, um ein individuelles Zuhause nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Die vielseitige Raumaufteilung und die idyllische Lage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Käufer, die nach einem charmanten Haus mit Geschichte suchen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24077057 - 04416 Marktleeburg

## Ausstattung und Details

- Großzügige Villa
  - Ca. 208m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Renovierungsbedürftig
  - Aufgearbeitete Holzdielen
  - Ausgebautes Dachgeschoss mit Kamin
  - Acht Zimmer
  - Drei Bäder
  - Garage
  - Baumbestand mit großzügigem Garten
  - Brunnen
- Nebengelass:
- Massiv erbaute Bauernstube/ Werkstatt

Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Alles zum Standort

Profitieren auch Sie von dieser fantastischen Lage! In der gewachsenen Wohnsiedlung „Zöbigger“ mit viel Ruhe und fußläufig nur wenige Minuten bis zum See zählt diese Wohngegend zu einer der gefragtesten in Markkleeberg. Markkleeberg liegt inmitten einer malerischen Seenlandschaft. Die Stadt grenzt unmittelbar an den Cospudener und den Markkleeberger See, was hervorragende Möglichkeiten für Wassersport und Freizeitaktivitäten bietet. Naturliebhaber schätzen die grünen Parkanlagen wie den Agra-Park und den Kees'schen Park mit seiner englischen Gartenanlage. Die Region bietet vielfältige Freizeitangebote wie beispielsweise Wassersport am Markkleeberger See mit Europas modernster Wildwasseranlage im Kanupark, Wandern und Radfahren in der Umgebung, ein 9-Loch-Golfplatz am Cospudener See sowie kulturelle Einrichtungen wie Museen und Theater. Die 25.000 Einwohner zählende Kreisstadt Markkleeberg im Süden von Leipzig besticht mit Schlössern, Guts- und Dorfanlagen, Villen- und Gründerzeitvierteln, Kirchen unterschiedlicher Stilepochen - eingebettet im Grün der Parks, Wälder und Auen. Darüber hinaus haben Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Anbindung an den Fernverkehr ist in alle Himmelsrichtungen über die A 38 gegeben. Die Stadtmitte Leipzigs ist in ca. 15 Autominuten (8km) über die B2 zu erreichen. Für Jung und Alt ein perfekter Ort zum Wohnen!

Objektnummer: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 176.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24077057 - 04416 Markkleeberg

## 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)