

Markranstädt – Landkreis Leipzig

# Energetisch hochmodernes Stadthaus am Kulkwitzer See

Objektnummer: 24077058



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

KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.322 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

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

Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077058
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	935.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

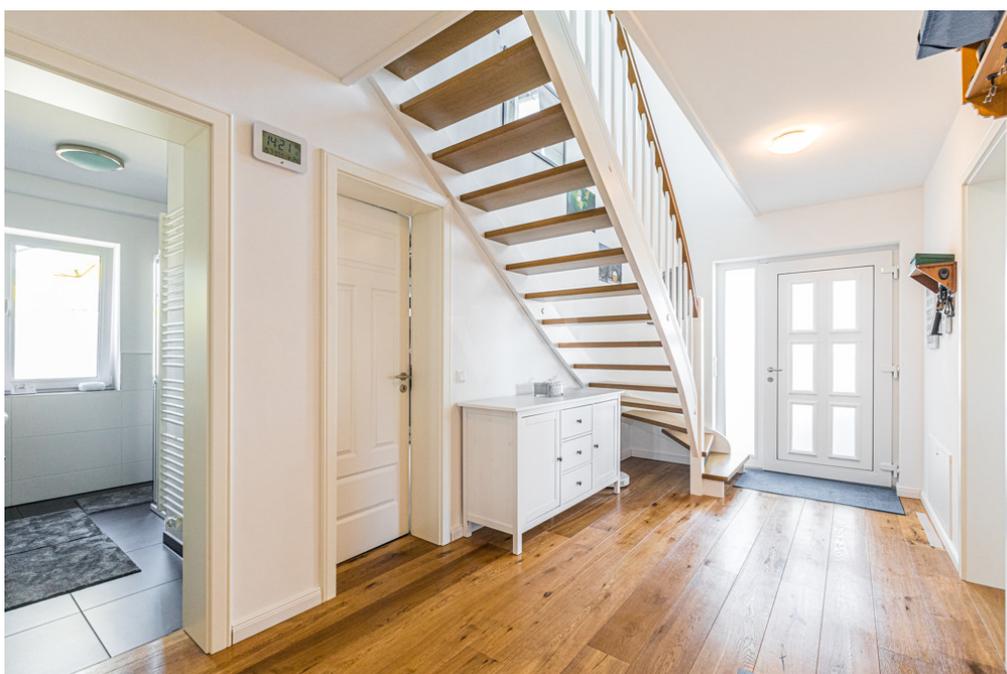
Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.11.2024	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



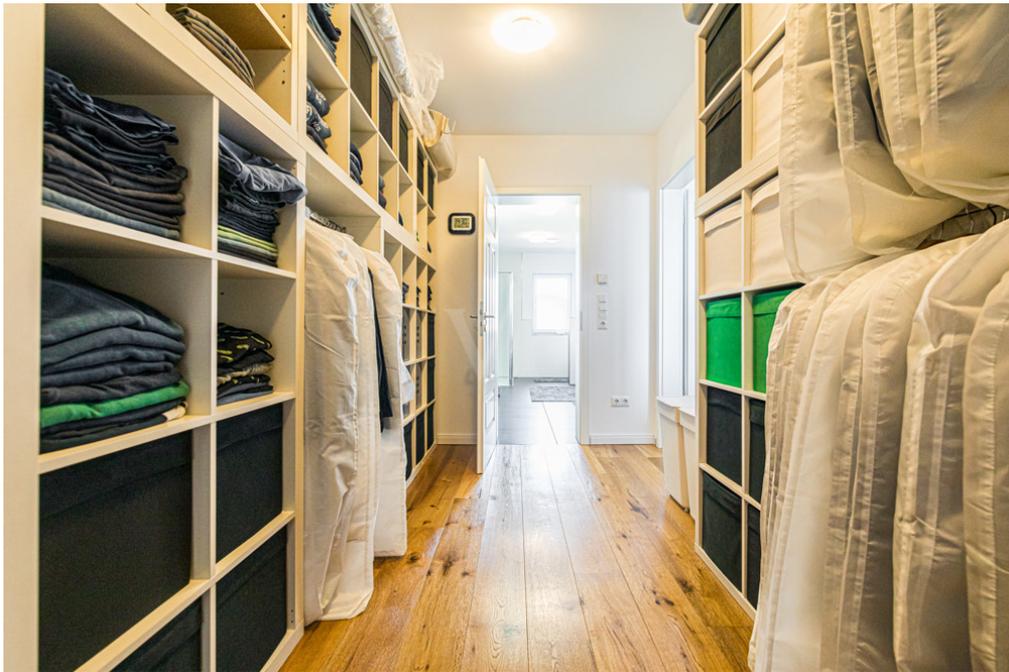
Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit seinen großzügigen 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem 1322 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Platz für Ihre Familie. Das Haus wurde im Jahr 2015 fertiggestellt und besticht durch seine gehobene Ausstattungsqualität sowie die moderne Architektur. Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das Wohnzimmer ist mit einem dreischichtigen geräucherten Eichenparkett ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, die autonom durch die Wärmepumpe gesteuert wird. Eine Klimaanlage sorgt zudem für angenehme Temperaturen im Sommer. Elektrisch bedienbare Rollläden an der Süd- und Westseite sorgen für eine optimale Lichtregulierung und Privatsphäre. Das Grundstück bietet ausreichend Platz im Freien. Ein Carport und eine Doppelgarage bieten genügend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge. Eine Alarmanlage sorgt zudem für Sicherheit. Die Heizungsart des Hauses ist Erdwärme, was eine nachhaltige und umweltfreundliche Lösung darstellt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ab sofort verfügbar. Die Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der näheren Umgebung. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Ausstattung und Details

- Frei geplantes Architektenhaus
- Niedrigenergiehaus
- Erdwärme
- Dreischichtiges geräuchertes Eichenparkett
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, die autonom durch die Wärmepumpe geregelt wird (eine Steuerung via WLAN ist auch möglich)
- Klimaanlage im Wohnbereich, Schlafzimmer und Arbeitszimmer
- Elektrisch bedienbare Rollläden an der Süd -und Westseite
- 1.322 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Carport und Doppelgarage
- Alarmanlage
- Ab sofort verfügbar

Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem reinen Wohngebiet und ist nur ein paar Minuten vom Westufer des Kulkwitzer See entfernt. Hinter dem Grundstück befindet sich ein Grünstreifen der Stadt Markranstädt. Der Kulkwitzer See ist ein Naherholungsgebiet, das in Sachen Wassersport und Erholung keine Wünsche offen läßt. Die Stadt Markranstädt hat ca. 15.000 Einwohner und befindet sich unmittelbar an der Süd-westlichen Stadtgrenze Leipzigs bzw. am Westufer des Kulkwitzer Sees. Markranstädt befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht etwa zehn Kilometer südwestlich vom Leipziger Zentrum. Durch die Nähe zur Großstadt Leipzig und zum Flughafen Leipzig-Halle (12 km), die Bahnstationen, zwei Anschlüsse an die A38 und den Anschluss an den Mitteldeutschen Verkehrsverbund verfügt der Ort über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraße B87 und B186. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Arztpraxen sowie gastronomische Einrichtungen. Über die Bundesstraße B87, B186, A9, A38 sind Sie mit dem Auto schnell an jedem gewünschten Ziel.

Objektnummer: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2024. Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24077058 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

## 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)