

Leipzig – Meusdorf

# Aus alt mach neu - Sanierungsbedürftiges Schmuckstück mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25077002



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

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.040 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

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

Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25077002	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1965	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	275.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## 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: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich auf einem ca. 2.040 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Baumbestand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und bietet somit Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen. Das Haus verfügt aktuell über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei mögliche Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sind vorhanden und bieten ausreichend Platz für eine Familie. Zudem gibt es eine Terrasse in Süd-Ost Ausrichtung, die zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der Zugang zu den verschiedenen Wohnräumen bietet. Das Wohnzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine gute natürliche Belichtung. Über den Wohnbereich gelangt man auf die Sonnenterrasse. Die angrenzende Küche ist dank ihrer Größe als Wohnküche nutzbar. Im Obergeschoss befinden sich drei mögliche Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Das Objekt muss grundlegend saniert werden. Das bestehende Gebäude kann durchaus auch abgerissen werden. Das Grundstück bietet dank seiner Großzügigkeit Platz für ein bis zwei Einfamilienhäuser. Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Eine Besichtigung kann flexibel nach Absprache erfolgen.

Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Großzügiges Grundstück mit 2.040 m<sup>2</sup>
- Sanierungsbedürftig
- Echtholzparkett im Wohnbereich
- Aktuell 5 Zimmer
- Garage
- Verfügbar ab sofort

Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Alles zum Standort

Meusdorf ist ein ruhiger und grüner Stadtteil im Süden von Leipzig, der sich durch seine naturnahe Lage und gute Anbindung an die Innenstadt auszeichnet. Der Stadtteil gehört zum Stadtbezirk Süd und bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Buslinien, die das Viertel direkt mit dem Leipziger Zentrum verbinden. Die Fahrt ins Zentrum dauert etwa 20 bis 25 Minuten. Die nahegelegene Autobahn A38 ermöglicht außerdem eine schnelle Erreichbarkeit anderer Städte und Regionen. In der Umgebung von Meusdorf finden sich zahlreiche Grünflächen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen. Besonders hervorzuheben ist der angrenzende Auenwald, der mit seinen Wander- und Radwegen ideale Bedingungen für Naturfreunde bietet. Auch der Cospudener See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen und Radfahren. Familien profitieren von der ruhigen Wohnlage und den guten Bildungsangeboten in der Umgebung. Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind im näheren Umfeld vorhanden.

Objektnummer: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 275.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25077002 - 04288 Leipzig – Meusdorf

## 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)