

Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Stadtvilla mit Pool und Privatsphäre

Número de propiedad: 24077028



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m²

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

De un vistazo

Número de propiedad	24077028	Precio de compra	895.000 EUR
Superficie habitable	ca. 240 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2021
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 0 m ²
Año de construcción	1995	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	122.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	25.04.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propiedad



Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Una primera impresión

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 m² 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 Nachmittags Sonne 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.

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ralf Bischoff

Prager Straße 2 Leipzig
E-Mail: leipzig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com