

Leipzig / Lützschena-Stahmeln

# Rarität - einzigartiger Wohntraum für die ganze Familie

Número de propiedad: 24077028



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

PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>

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               | 745.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 240 m <sup>2</sup> | Casa                           | Casa bifamiliar   |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                               |
| Habitaciones         | 7                      | Modernización / Rehabilitación | 2021  |
| Dormitorios          | 5                      | Estado de la propiedad         | como nuevo  |
| Baños                | 4                      | Método de construcción         | Sólido  |
| 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 <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 25.04.2033          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1995                        |

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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



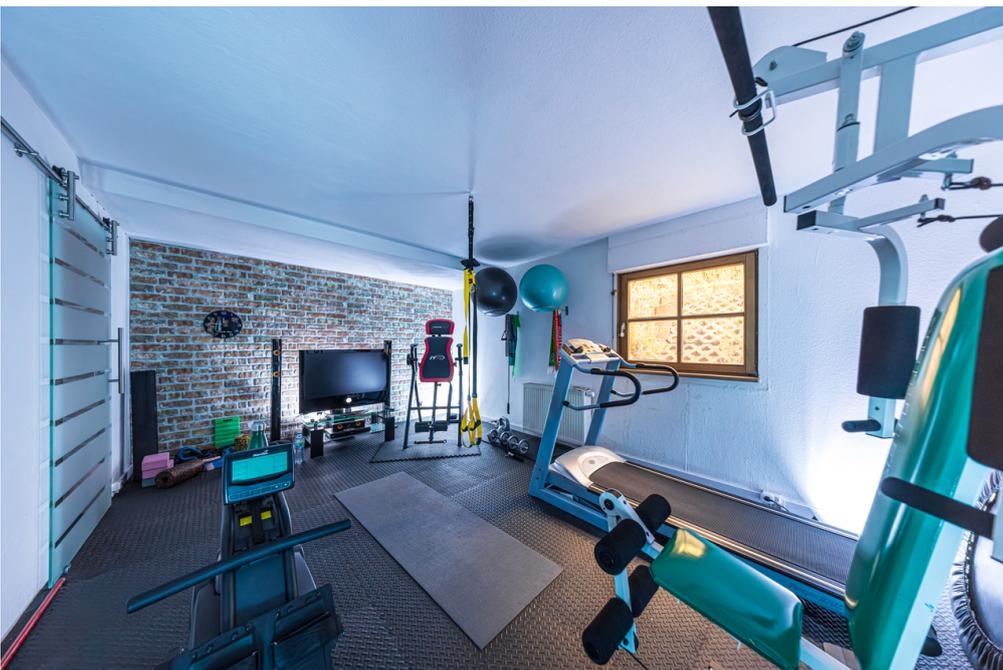
Número de propiedad: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## Una primera impresión

**\*\*Traumhafte Landhausvilla mit Pool, Sauna und Kamin zu verkaufen!\*\*** Diese kürzlich renovierte Stadtvilla bietet alles, was das Herz begehrt. Mit einem Pool, einer Sauna und einem gemütlichen Kamin ist sie der perfekte Rückzugsort. Die wunderschöne Außenanlage lädt zum Entspannen ein. Das Haus kann sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Es ist vollständig raumhoch unterkellert (Souterrain), was zusätzlichen Wohnraum bietet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit großen Fenstern, die viel Licht hereinlassen, und direktem Zugang zur 70 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Pool. Im Obergeschoss setzt sich das offene Konzept fort, mit einem Wohn- und Essbereich sowie zwei Balkonen, die einen atemberaubenden Blick auf den Bismarckturm bieten. Der Hof ist mit einem elektrischen Tor und einem Carport ausgestattet, der Platz für drei Fahrzeuge bietet. Die Immobilie liegt an einer ruhigen Seitenstraße, und Kindergarten, Grundschule sowie die Straßenbahn sind nur 300 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. **\*\*Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!\*\***

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/(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.

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](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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