

Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Rarität - einzigartiger Wohnraum für die ganze Familie

CODE DU BIEN: 24077028



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 658 m²

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24077028
Surface habitable	ca. 240 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	745.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	122.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.04.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Une première impression

****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 m² 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!****

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralf Bischoff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com