

Machern / Lübschütz

Überaus gepflegtes, ländliches Domizil mit traumhaftem Grundstück

????????? ??????????: 24077061



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 220,62 m² • ?????????: 7 • ??????? ?????: 962 m²

???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24077061	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 220,62 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	7	??????????	?????????
????????????	2	????????????	????????????
????? ??????????????	1996	????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	2 x ????????	??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	144.90 kWh/m ² a
??????????????	20.08.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ?????????



??????? ???????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ????????



???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ?????????



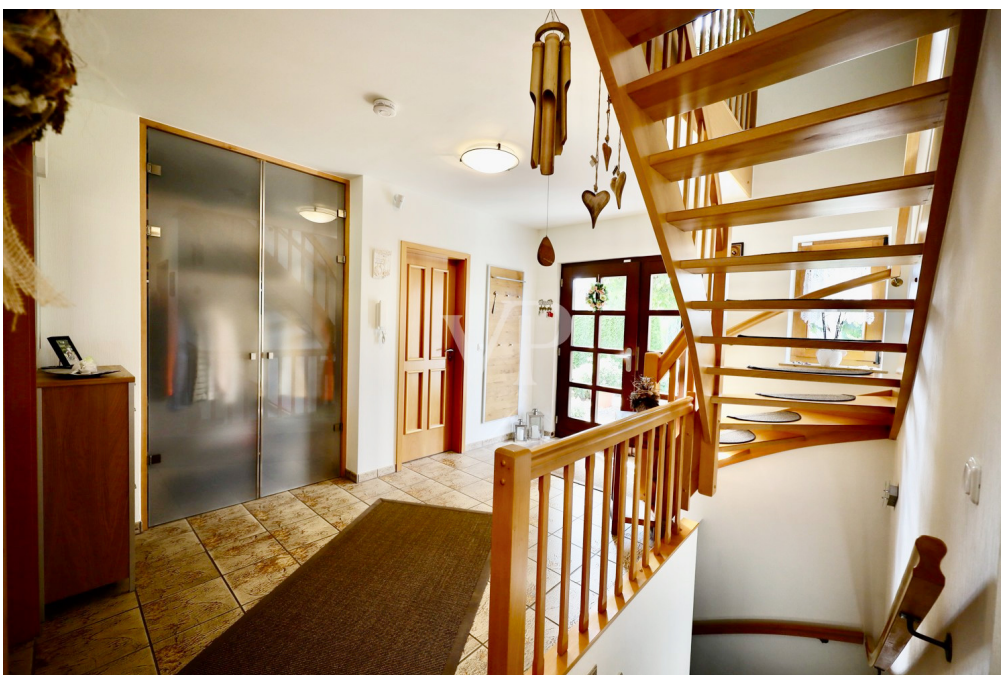
???????? ????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ????????



???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ?????????



???????? ????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ????????



???????? ????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ????????



??????? ???????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ????????



???????? ????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ????????



???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ?????????



???????? ?????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ?????????



???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

?? ?????????



??????? ???????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

??? ?????? ???????????

Dieses beeindruckende ländliche Domizil erstreckt sich über ca. 221 m² Wohnfläche und bietet der gesamten Familie reichlich Platz zum Leben und Entspannen. Besonders hervorzuheben sind der gepflegte Charakter des gesamten Anwesens sowie die qualitativ hochwertige Bauweise, die höchsten Wohnkomfort in einer idyllischen Umgebung garantieren. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer hellen Diele empfangen, die sofort den charmanten Charakter des Anwesens vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in die großzügige Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist und sich ideal für gemütliche Kochabende eignet. Der Durchgang, der mit einer eleganten Glastür versehen ist, führt in das helle, weitläufige Wohnzimmer. Dieses besticht durch seinen großzügigen Schnitt und das viele Tageslicht, was es zu einem perfekten Ort zum Verweilen und Entspannen macht. Ein Gäste-WC und ein praktisches Arbeitszimmer runden das Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befindet sich ein Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer, die beide über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen. Von hier aus können Sie die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen. Auf dieser Etage befindet sich auch das Elternschlafzimmer sowie das elegante Masterbad, welches mit Dusche und Wanne ausgestattet ist. Der Wohnkeller erweitert den Wohnraum um ein weiteres Arbeitszimmer, einen Hobbyraum sowie ein zusätzliches Gästezimmer. Ein weiteres Bad mit Dusche und Sauna im Keller bietet zusätzlichen Komfort und lädt zur Entspannung ein. Das traumhafte, 962 m² große Grundstück verströmt mit seinem wunderschönen Pool, zwei Terrassen und mediterraner Bepflanzung ein einzigartiges Flair. Hier können Sie mit den Kindern und der ganzen Familie den Traum von Freiheit leben. Eine massive Doppelgarage bietet Platz für Ihre Fahrzeuge und rundet dieses außergewöhnliche Angebot perfekt ab.

???????? ????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

????????????????? ??? ??????????

- Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Rolläden EG und DG manuell (Dachflächenfenster Solarantrieb)
- Hochwertige Einbauküche
- Wohnkeller mit Dusche, WC und Saunaanschluss vorbereitet
- Masterbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Pool 3,50 m x 7,50 m
- Doppelgarage massiv
- Technikhaus massiv
- Regenwasserzisterne 3000 l
- Alarm- bzw. Schließanlage

???????? ?????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

??? ??? ??? ????????????

Der ruhige Ortsteil Lübschütz gehört zur beliebten Gemeinde Machern und ist ca. 23 km vom Leipziger Stadtzentrum entfernt. Erreichbar mit dem eigenen Auto, S-Bahn oder Bus, bietet Machern eine perfekte Kombination aus Großstadtnähe und dörflicher Intimität. Dazu finden Sie in Machern eine sehr gute Infrastruktur wie Ärzte, Supermärkte, Kindergarten sowie eine Grundschule vor. Der Sportpark Tresenwald, seine Tennisanlage, traumhafte Radtouren vom Tresenwald bis zu den Lübschützer Teichen sorgen für vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Auch die Städte Wurzen und Eilenburg sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.

??????? ???????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 144.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24077061 - 04828 Machern / Lübschütz

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ralf Bischoff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com