

Leipzig – Liebertwolkwitz

# Gepflegtes Stadthaus mit Innenpool, Kamin, Sauna in ruhiger Siedlungslage

????????? ??????????: 21077062



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

???? ??????: 899.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 785 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

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

???????? ??????????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	21077062	????? ???????	899.000 EUR
????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	5	????????????	????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1920	????? ?????????????	2021
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	???????
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

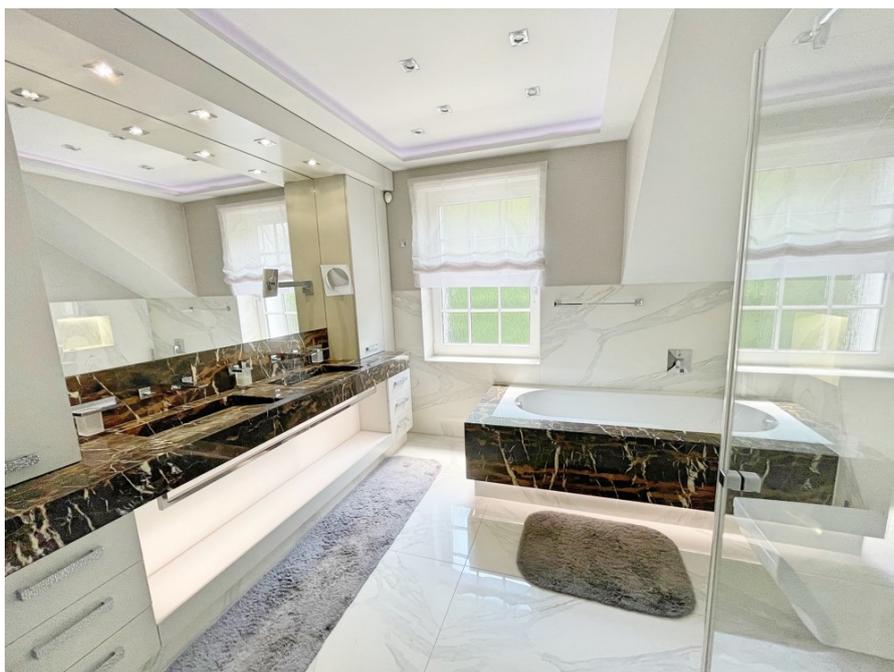
???????? ??????????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

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

???????????? ????????????	????????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????????????? ????????????????? ?????????? ???	17.04.2034	???????? ?????? ?????????????	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????? ????????????	???????	????????????? ????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1920

??????? ???????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

?? ????????



??????? ???????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

?? ????????



??????? ???????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

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

Einmalig besonders! In ruhiger Wohnlage von Liebertwolkwitz, erwartet Sie diese traumhafte Immobilie mit vielen Highlights und sensationellen Extras. Die Villa versprüht Moderne, Eleganz und Wohlfühlatmosphäre. Der Eingangsbereich, welcher mit exklusiven Einbauschränken ausgestattet ist, lädt zum Ankommen ein. Der angrenzende Wohnbereich mit knapp 67m<sup>2</sup> verspricht hochwertige Marmorböden und einen Kamin, an dem die ganze Familie gemütlich beisammen sitzen kann. Ebenso befindet sich die Küche auf dieser Ebene. Ein erstes Highlight ist der innenliegende Pool, welcher in mediterranem Stil gestaltet ist. Eine besondere Wohlfühlatmosphäre und Idylle pur erlebt man im eigenen, geschmackvoll angelegten Garten mit einer großzügigen Terrasse sowie einem kleinen Gartenteich. Dabei stehen die eigenen PKW in der hauseigenen Doppelgarage sicher und geschützt. Sollten Umbauwünsche für die größere Familie entstehen, so gibt es bereits dazu Planungsvorschläge. Dieser gehobene Lebensstil setzt sich im Obgeschoss fort. Ein klimatisiertes Schlafzimmer mit einer praktischen Ankleide, ein Kinder- und ein Arbeitszimmer liegen auf dieser Ebene. Das Tageslichtbad verfügt über Downlights und ein sehr ansprechendes Design. Alles in Allem sehr exquisit. Gerne begleiten wir Sie auf Ihrer eigenen Entdeckungstour und stehen für eine persönliche Beratung und weiteren Details zur Verfügung.

??????? ???????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

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

- Gepflegtes Anwesen
- Großzügige Terrasse mit Zugang in den geschmackvoll angelegten Garten
- Teichanlage mit Bachlauf
- Hochwertige Sanitärkeramiken
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Klimatisierte Schlafebene
- Hauseigener Swimmingpool mit Whirlpool
- Fitnessraum und Sauna
- Weinkeller
- beheizbarer Außenpavillon
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- Sicherheitssystem

??????? ???????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

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

Die Immobilie befindet sich im Südosten von Leipzig an der Stadtbezirksgrenze von Liebertwolkwitz. Das Zentrum Leipzigs ist nur ca. 10 km entfernt und mit dem öffentlichen Nahverkehr/Straßenbahn der Linie 2 und 15 bequem erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A14/A38, die Bundesstraße 2 sowie die Nähe des Flughafens Leipzig/Halle sprechen für diese gefragte Wohnlage. Ausflüge mit dem Fahrrad zu dem nur ca. 7 km entfernten Kanupark am Markkleeberger See laden die ganze Familie zu Sport und Freizeit ein. Der Stadtbezirk verfügt über eine sehr gute Infrastruktur – Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken sowie Supermärkte, Hotel- und Gastronomie sind zu Fuß, per Fahrrad, Auto oder mit der Straßenbahn schnell erreicht.

??????? ???????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.

???????? ??????????: 21077062 - 04288 Leipzig – Liebertwolkwitz

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

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

Ralf Bischoff

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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