

Leipzig / Lützschena-Stahmeln

# Rarität - einzigartiger Wohnraum für die ganze Familie

**CODICE OGGETTO: 24077028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24077028	Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Carport		

CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützscheda-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



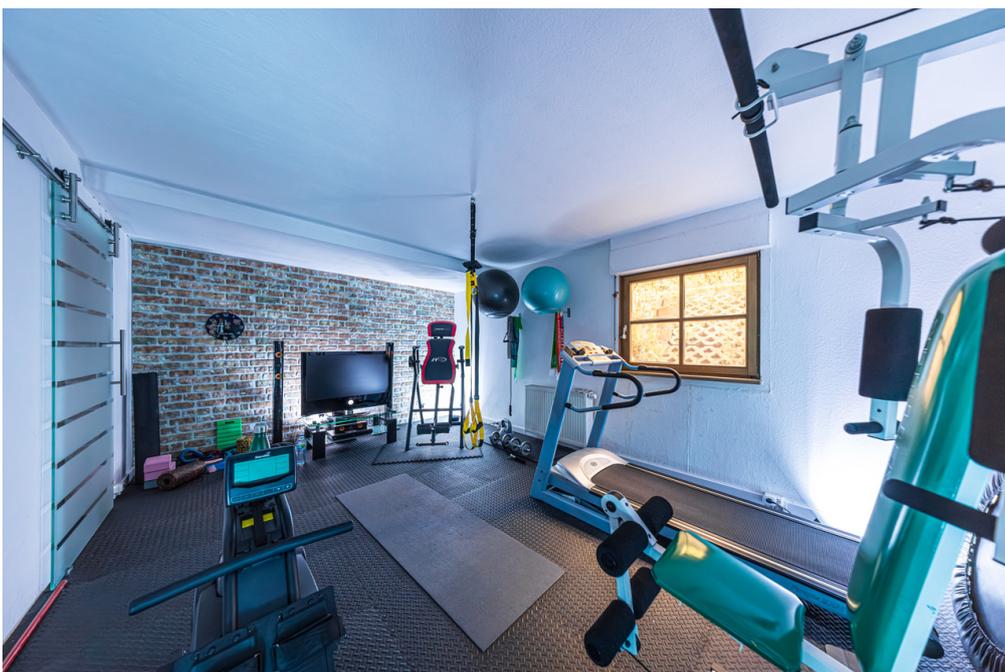
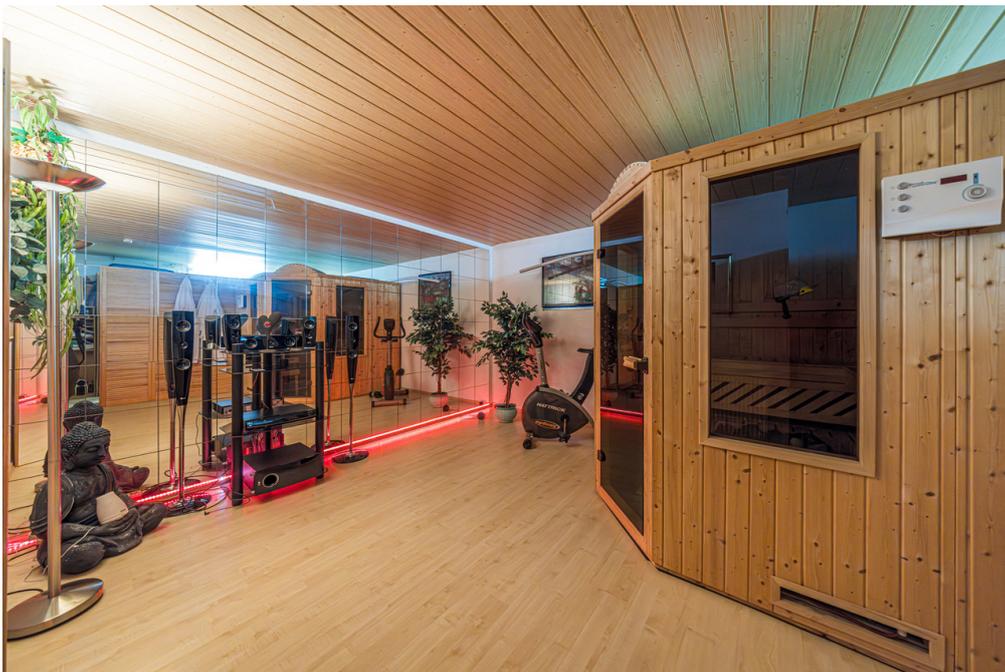
CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Una prima impressione

**\*\*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!\*\***

**CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24077028 - 04159 Leipzig / Lützschena-Stahmeln

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Lipsia  
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)