



Wohnglück mit Gestaltungsfreiraum: Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Objekt: O6624 • 04288 Leipzig
395.000,00 €





Daten

Geografische-Angaben

Straße	Franz-Schubert-Weg
Hausnummer	12
PLZ	04288
Ort	Leipzig

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	395.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche	ca. 79 m ²
Nutzfläche	ca. 124 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

Grundstücksgröße ca. 1.000 m²

Ausstattung

Befeuerung	Öl
Boden	Dielen, Fliesen, Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage

Baujahr & Zustand

Baujahr	1940
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.01.2035
Baujahr lt.	1940
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940 bietet auf ca. 79 m² Wohnfläche ein behagliches Wohnambiente und überzeugt mit zahlreichen Modernisierungen.

So wurden 1993 neue Fenster eingebaut und eine effektive Außendämmung angebracht. Das Jahr 2000 nutzten die Eigentümer, um das Dach zu erneuern und 2015 wurde eine moderne Öl-Heizung installiert – alles bereit für ein komfortables Leben. Das Haus selbst ist auf dem Grundstück weit nach hinten platziert, so dass Ihre Privatsphäre vor den Blicken neugieriger Spaziergänger geschützt ist.

Im Objekt sind noch Renovierungsarbeiten notwendig, um die Immobilie vollumfänglich in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hier können Sie Ihren individuellen Wohntraum Wirklichkeit werden lassen. Besonders attraktiv ist das Dachgeschoss, welches mit wenigen Umbauarbeiten eine großzügigen Ausbaureserve von ca. 45 m² zusätzlichen Wohnraum für Ihre kreativen Ideen bietet.

Das 1.000 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenprojekte oder einfach zum Genießen. Hinter dem Haus finden Sie ein Gewächshaus und ein Schuppen, in dem Sie Ihre Gartengeräte und Fahrräder sicher abstellen können.

Gerade die Kleinsten der Familie finden hier ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Ihren PKW parken Sie bequem in der Garage oder auf dem davor liegenden Stellplatz.

Das Haus liegt in einer ruhigen & freundlichen Wohnsiedlung – perfekt für all jene, die einen Rückzugsort suchen. Entdecken Sie dieses Schmuckstück bei einem virtuellen 360-Grad-Rundgang oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir freuen uns auf Sie.



Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Südosten von Leipzig, im Stadtteil Holzhausen.

Holzhausen ist bekannt für seine grüne Umgebung und die Nähe zu verschiedenen Naherholungsgebieten, was es zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, die eine angenehme Nachbarschafts Atmosphäre schaffen. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im nahegelegenen Ortskern zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien wie die Linien 74 und 172 gewährleistet, die eine gute Erreichbarkeit des Leipziger Stadtzentrums ermöglichen. Zudem ist die Nähe zur Bundesstraße B6 vorteilhaft für Autofahrer.

Insgesamt bietet die Lage des Einfamilienhauses eine harmonische Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe, was sie besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv macht.



Ausstattung

- Baujahr 1940
- Anbau 1977
- 1993 Dämmung und Fenster neu
- 1993 Zapf-Garage neu
- 2000 Dach neu
- 2015 neue Ölheizung
- schöne Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 45 m²)
- grünes Grundstück mit 1.000 m²
- Schuppen und Gewächshaus
- Innenausbau renovierungsbedürftig
- 360-Grad-Rundgang vorhanden



360-Grad Rundgang



Haus und Garten



Garage auf dem Grundstück



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Esszimmer



Kinderzimmer



Bad mit Wanne und Dusche



Ausbaureserve im Dachgeschoss



weitere Ausbaureserve



Vorderseite



Ihr neues Zuhause aus der Luft

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss



Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Moritz Doberenz
E-Mail-Adresse	m.doberenz@nud-immobilien.de
Telefonnummer	03425/890711; 0179/3219881
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



JAN DOBERENZ
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung

 ALLES AUS EINER HAND 

Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:

m.nagel@nud-immobilien.de