Wohnglück mit Gestaltungsfreiraum: Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Objekt: O6624 • 04288 Leipzig
375.000,00 €

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Daten

Geografische-Angaben

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

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	375.000,00 €
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 m^2

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^2a)
Energieausweis gültig bis	13.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1940
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940 bietet auf ca. 79 m^2 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 m^2 zusätzlichen Wohnraum für Ihre kreativen Ideen bietet.

Das 1.000 m^2 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.

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

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 Nachbarschaftsatmosphäre 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 m^2)
- grünes Grundstück mit 1.000 m^2
- Schuppen und Gewächshaus
- Innenausbau renovierungsbedürftig
- 360-Grad-Rundgang vorhanden

360-Grad Rundgang

Haus und Garten

Garage auf dem Grundstück

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Eingangsbereich

Wohnzimmer

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Schlafzimmer

Küche

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Esszimmer

Kinderzimmer

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Bad mit Wanne und Dusche

Ausbaureserve im Dachgeschoss

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

weitere Ausbaureserve

Vorderseite

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Ihr neues Zuhause aus der Luft

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

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.

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