



# einziehen, ankommen, wohlfühlen Ihr neues Zuhause für die ganze Familie

Objekt: O10525 • 04319 Leipzig / Althen  
430.000,00 €



N&D Immobilien  
Moritz Doberenz  
01793219881  
[m.doberenz@nud-immobilien.de](mailto:m.doberenz@nud-immobilien.de)



## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Am Wiesenblick
Hausnummer	52A
PLZ	04319
Ort	Leipzig / Althen

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	430.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

### Flächen

Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl	4
Schlafzimmer	
Anzahl	1
Badezimmer	

Grundstücksgröße	ca. 226 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Fliesen, PVC
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Carports
Terrasse	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1997
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	16.11.2033
gültig bis	
Baujahr lt.	1997
Energieausweis	
wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienz- klasse	A



## Beschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Reihnhaus, errichtet im Jahr 1997 in massiver Bauweise, liegt in familienfreundlicher Lage von Leipzig-Althen und bietet jungen Familien genau das, was heute zählt: viel Platz zum Leben, eine durchdachte Raumaufteilung und ein Umfeld, in dem Kinder sicher und unbeschwert aufwachsen können.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem praktischen Eingangsbereich, einer separaten Küche mit direkter Verbindung zum Wohn- und Essbereich sowie einem modern neugestalteten Gäste-WC, das den Alltag spürbar komfortabler macht. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen im Wohnzimmer einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den sonnigen Garten - ein geschützter Ort für spielende Kinder, entspannte Nachmittage und gemeinsame Grillabende. Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Familienbad mit Fenster, Badewanne und Dusche zur Verfügung, ideal für das lebhaftes Familienleben am Morgen.

Ein besonderes Highlight ist das in den letzten Jahren ausgebauten Dachgeschoss, das den Wohnraum sinnvoll erweitert. Hier entstanden zusätzliche, vollwertige Räume, die flexibel genutzt werden können. Sei es als weiteres Kinderzimmer, ruhiges Homeoffice oder kreativer Rückzugsort.

Der Kellerbereich überzeugt mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, vom Hauswirtschaftsbereich über Hobbyräume bis hin zu einem Gäste- oder Jugendzimmer.

Das Haus wurde stets gepflegt und modernisiert. Im Jahr 2017 wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, bei denen Fenster, Türen sowie die Fußbodenbeläge erneuert wurden. Diese Investitionen sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl und unterstreichen den sehr guten Gesamtzustand der Immobilie.

Ein Doppelcarport direkt am Haus bietet komfortable Parkmöglichkeiten und rundet das Angebot ab.

Ein Zuhause, das Raum für Geborgenheit, Entwicklung und gemeinsame Erinnerungen bietet.





## Lage

Die Immobilie befindet sich in Leipzig-Althen, einem gewachsenen und besonders familienfreundlichen Stadtteil am östlichen Stadtrand von Leipzig. Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ein ideales Umfeld für Familien, die stadtnah wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

Ein großer Pluspunkt für Familien ist die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld: Ein Kindergarten ist bequem fußläufig erreichbar, Schulen befinden sich in den benachbarten Ortsteilen Engelsdorf und Borsdorf. Der Schulbus hält nur wenige Meter entfernt und sorgt für einen entspannten und sicheren Schulweg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Das nahegelegene Pausdorf-Center bietet ein breites Angebot an Shoppingmöglichkeiten, während die Sachsenterme mit Bade- und Saunalandschaft zu sportlicher Betätigung und Erholung einlädt.

Auch Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Die Seen der Kiesgrube Kleinpösna liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und sommerliche Badetage mit der ganzen Familie. Ergänzt wird das Angebot durch Felder, Wiesen und kleine Höfe mit regionalem Angebot, die den ländlichen Charakter der Umgebung unterstreichen.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Leipziger Innenstadt als auch die Autobahn und wichtige Bundesstraßen schnell erreichbar. Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine flexible Mobilität, auch ohne Auto.

Eine Lage, die Familien ein sicheres, naturnahes Zuhause bietet und gleichzeitig alle Vorteile der Stadt in greifbarer Nähe hält.





## Ausstattung Beschreibung

- Reihenhaus in ruhiger Familienlage
- Baujahr 1997, massive Bauweise
- ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ausgebautes Dachgeschoss mit Zusatzräumen
- modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss
- heller Wohnbereich mit Gartenzugang
- Terrasse und gepflegter Garten
- voll unterkellert, vielseitig nutzbar
- erneuerte Fenster, Türen, Böden (2017)
- Doppelcarport direkt am Haus



Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Essbereich im Wohnzimmer





Küche



moderne Küche





Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Badezimmer mit Dusche & Wanne



Kinderzimmer 3





Büro im Dachgeschoss



Gartenbereich



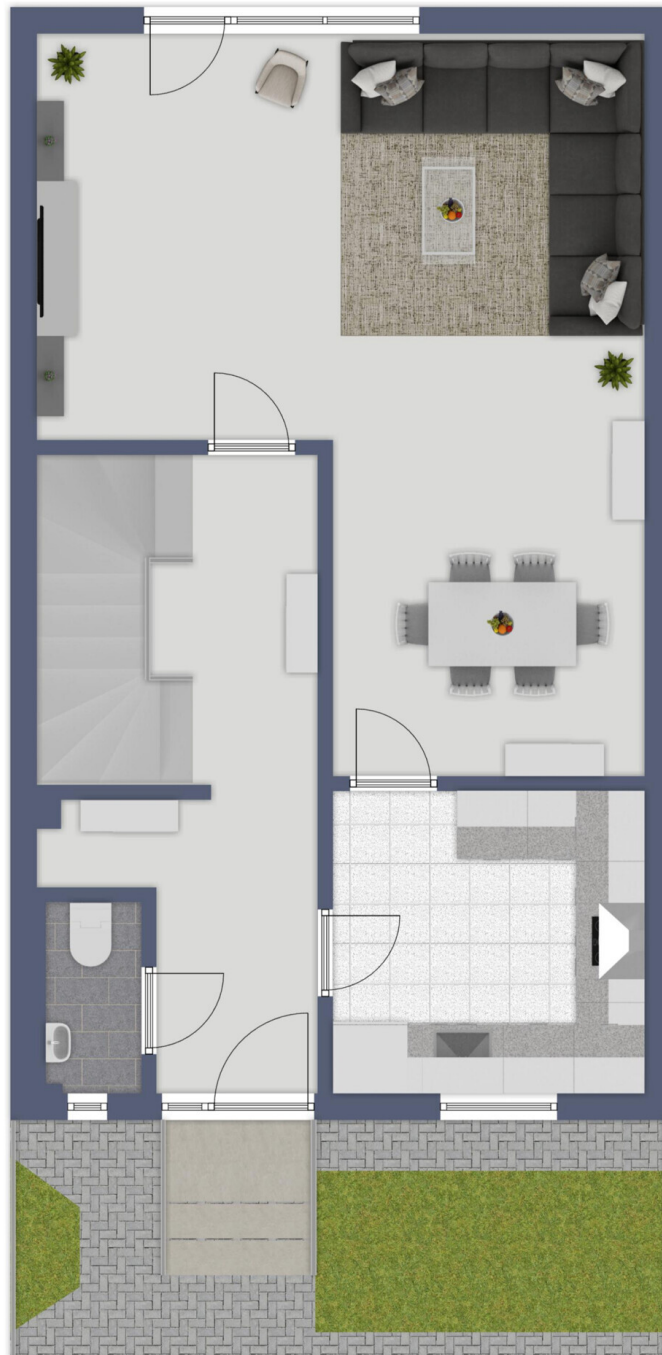


Terrasse

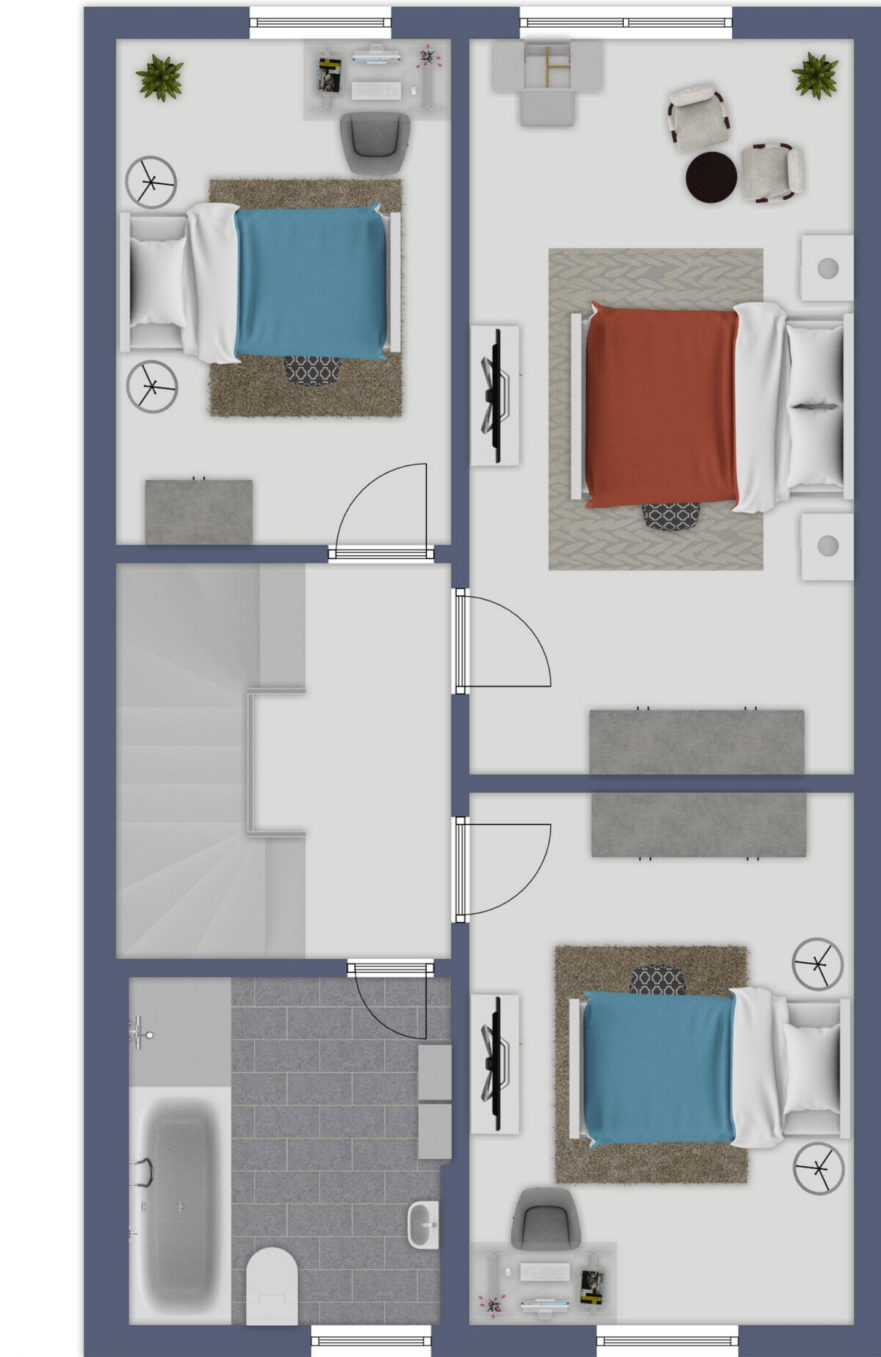


Ihr Zuhause aus der Luft

## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss





Dachgeschoss



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	<b>Marie Nagel</b>
<b>E-Mail-Adresse</b>	<a href="mailto:m.nagel@nud-immobilien.de">m.nagel@nud-immobilien.de</a>
<b>Telefonnummer</b>	03425/890713; 0163/7067843
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 15:00 Uhr, gern auch per WhatsApp
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.



**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](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)

N&D Immobilien  
Moritz Doberenz  
01793219881  
[m.doberenz@nud-immobilien.de](mailto:m.doberenz@nud-immobilien.de)