Viel Platz für kleine Abenteuer und große Familienträume!

Objekt: O14126 • 04808 Thallwitz / Röcknitz
165.000,00 €



N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Daten

Geografische-Angaben

Straße	Hauptstraße
Hausnummer	9
PLZ	04808
Ort	Thallwitz / Röcknitz

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	165.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche	ca. 132 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 895 m^2
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Wohneinheiten	1

Ausstattung

Befeuerung	Öl
Boden	Dielen, Fliesen, PVC
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Garagen

Baujahr & Zustand

Baujahr	1924
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	211,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	30.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1924
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Beschreibung

Ein großzügiges Grundstück für unbeschwerte Kindertage, Zimmer für jedes Familienmitglied und Raum für die Erinnerungen, die ein Zuhause besonders machen: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924 bietet Familien die Chance, ihren ganz eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

Auf ca. 132 m^2 Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Ob Kinderzimmer, Rückzugsort oder Homeoffice, hier lässt sich das Familienleben flexibel gestalten. Zwei vollwertige Badezimmer sowie zwei Gäste-WC's sorgen für zusätzliche Alltagstauglichkeit.

Das besondere Highlight ist das 895 m^2 große Grundstück. Hier ist Platz für eine Schaukel, ein Trampolin, eigene Gemüsebeete oder gemütliche Sommerabende mit Freunden und Familie. Während die Kinder draußen spielen, können die Großen ihre eigene Wohlfühloase gestalten.

Das massiv errichtete Haus hat bereits einige wichtige Modernisierungen erfahren: Dach, Fenster und Fassade wurden 1998 saniert. Ebenfalls wurde Mitte der 90er Jahre die Elektrik erneuert. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde in den vergangenen Jahren vollständig modernisiert und weißt eine neuwertige Ausstattung sowie Design vor. Rollläden im gesamten Haus bieten zusätzlichen Komfort. Eine massive, direkt ans Haus angrenzende Garage und eine zweite, freistehende Garage schaffen Platz für Autos, Fahrräder und Gartengeräte.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig – und genau darin liegt ihre Chance: Gestalten Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen und machen Sie aus einem Haus mit Geschichte Ihr persönliches Familienzuhause.

Vielleicht beginnt Ihr nächstes Familienkapitel genau hier. Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfrage!

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Lage

Wer das Leben im Grünen liebt und für seine Familie einen Ort zum Ankommen sucht, wird sich in Röcknitz schnell zu Hause fühlen. Der Ortsteil der Gemeinde Thallwitz liegt im Landkreis Leipzig am Rand der Hohburger Berge und verbindet dörflichen Charme mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Besonders Familien profitieren von der vorhandenen Infrastruktur: Die Kindertagesstätte „Zu den Felixmusikanten“ befindet sich direkt im Ort. Die Wolfgang-Rosenthal-Grundschule liegt im nahegelegenen Thallwitz, weiterführende Schulen stehen unter anderem in Wurzen und Eilenburg zur Verfügung.

Für frische Brötchen am Morgen sorgt eine Bäckerei direkt in Röcknitz. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in den umliegenden Städten Wurzen und Eilenburg. Regionale Busverbindungen sowie die Bahnhöfe in beiden Städten ermöglichen den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Über die Bundesstraßen B6 und B87 ist auch Leipzig gut erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die reizvolle Umgebung: Die Hohburger Berge laden zu Wanderungen, Radtouren und gemeinsamen Ausflügen in die Natur ein. Direkt in Röcknitz begeistert das Geoportal mit seinem Geoerlebnisgarten und dem Vulkanspielplatz „Fred Porphyrstein“, ein schönes Ziel für erlebnisreiche Familiennachmittage.

Hier verbinden sich die Freiräume des Landlebens mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur, ideal für Familien, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Ausstattung

- ca. 132,00 Quadratmeter Wohnfläche
- Zimmer: 6
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 2
- Gäste-WC: 2
- Baujahr: 1924
- massive Bauweise
- Sanierung: Fenster & Dach sowie Fassade 1998
- Elektrik in 1990er erneuert
- im ganzen Haus sind Rolläden vorhanden
- Bad im OG wurde bereits modernisiert
- Garage direkt am Haus
- zweite freistehende Garage

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Straßenansicht



Garage



große Garage am Haus

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Eingangsbereich



Arbeitszimmer im EG

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



überdachte Sitzecke



Wohnzimmer EG mit Glasfaseranschluss

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Wohnzimmer EG

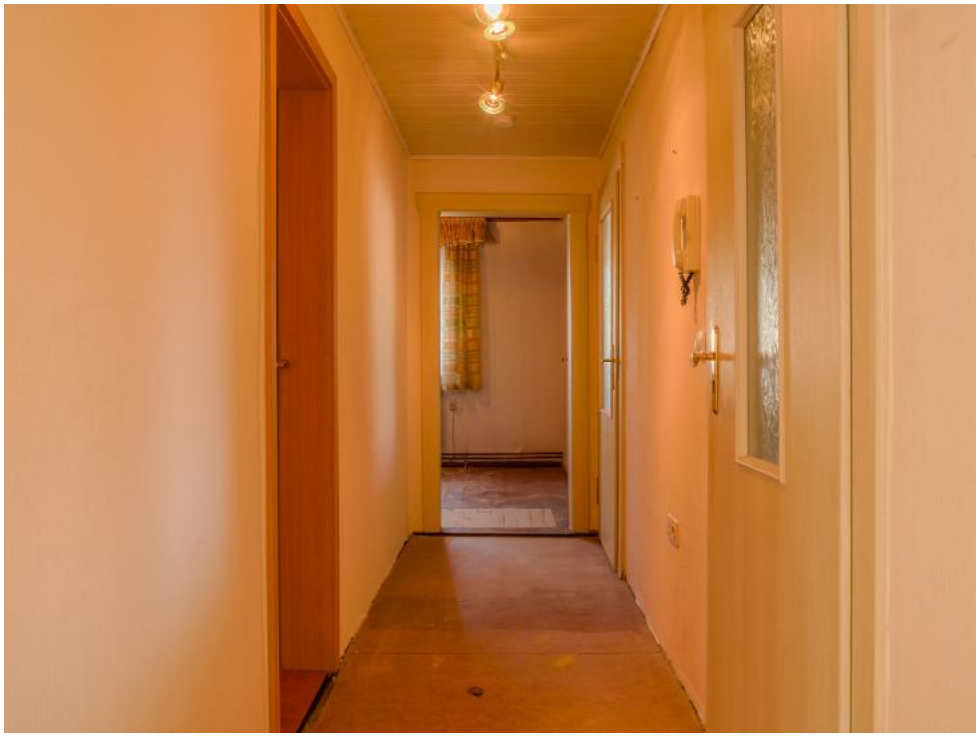


Küche EG

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Badezimmer im EG



Flur

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Badezimmer im OG



Badezimmer OG

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Küche im OG



Schlafzimmer im OG

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Kinderzimmer im OG



Garten

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Gartenbereich



Ihr neues Zuhause aus der Luft

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de

Grundrisse



Erdgeschoss

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • Mobil: 01793219881 • Fax:
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



Obergeschoss

N&D Immobilien • Crostigall 1 • 04808 Wurzen
Tel.: 03425890712 • 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