

# Exposé

## Villa in Brandis

**Schöne Villa - Lebensqualität pur !**



Objekt-Nr. OM-141078

**Villa**

Verkauf: **1.350.000 €**

04821 Brandis  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DISKRETIIONSOBJEKT direkt vom Eigentümer!

KEINE MAKLERGEBÜHR!

Wunderschöne repräsentative Villa im gewachsenen Umfeld mit sehr sonnigem (Südseite) parkähnlichem Grundstück mit viel Privatsphäre.

Lebensqualität auf höchstem Niveau im Einklang und eingebunden in der Natur und doch stadtnah!

Die clevere Aufteilung der Räumlichkeiten des Gebäudes vereint Funktionalität und sehr großzügiges Wohnerlebnis zu einem harmonischem und stimmigen Gesamtkonzept mit höchstem Wohlfühlcharakter.

Wenn Sie für sich und Ihre Familie einen solchen besonderen Ort für Ihr Lebensglück suchen, dann freuen wir uns auf den Kontakt mit Ihnen.

## Ausstattung

große, repräsentative Eingangshalle

2 Kinderzimmer mit sep. Bad/WC

Schlafzimmer mit Masterbad und begehbarem Schrankzimmer

sehr große und schöne Küche

großzügiger Wohn- Essbereich

Sauna, Kamin, Jacuzzi (Outdoor)

Raumhöhen 2,75-2,85m

extra großer Wellnessbereich mit Blick in den Garten

Separater Eingang mit 60qm Gästewohnung (oder Büro)

sehr großes Gartenhaus für Pflanzen, Werkzeuge und Maschinen

PV Anlage mit 9,6 KW Speicher

große Doppelgarage

4 separate PKW Stellplätze

große Terrasse (teilweise Überdacht)

...und vieles mehr!

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Diskretionsobjekt

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bei vollständiger Angabe von Name und Telefonnummer beantworten können.

Bei ernsthaften Interessenten - mit entsprechenden finanziellen Möglichkeiten - möchten wir als Eigentümer die weiteren Details gern im persönlichen Gespräch klären. Ideal um ohne

Baustress zur fertigen und kurzfristig beziehbaren (nach Absprache) Traumimmobilie zu kommen!

Wenn Sie noch mehr Platz benötigen, oder in eine Anlage mit absolutem Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft investieren möchten, besteht auch die Möglichkeit, gg. entsprechenden Aufpreis die Grundstücksfläche um ca 2300 qm (mit der Möglichkeit eines separatem Baufensters) zu erweitern.

Keine Maklergebühren!

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in ruhiger Siedlungslage im Grünen mit viel Wäldern und Seen in unmittelbarer Nähe. Nach Leipzig (Hauptbahnhof) ca 25-30 Min. Flughafen ca 25 Min.

Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von ca. 3-4 Km. Die Ortsangabe im Exposé bezieht sich auf den näheren Umkreis.

Den genauen Standort des Anwesens teilen wir ernsthaften Interessenten im persönlichen Gespräch mit.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

