

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fuchshain Wohnen vor den Toren Leipzigs



Objekt-Nr. **OM-302245**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **369.000 €**

04683 Fuchshain  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.08.2025
Grundstücksfläche	790,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	423,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 2000 in Massivbauweise mit Gasbetonsteinen erbaut. Der Zugang zum Haus ist durch 2 separate Eingänge möglich, was die Option einer Einliegerwohnung eröffnet. Ebenfalls sind Anschlüsse für eine zweite Küche vorhanden. Zum Keller gibt auch es einen eigenen Eingang. So können Gartengeräte oder Fahrräder auf kurzem Wege nach draußen gebracht werden.

Betritt man das Haus durch den Haupteingang, gelangt man über einen gefliesten Eingangsbereich in den Wohnraum. Daran schließt sich auf der einen Seite eine große Wohnküche mit einer Kochinsel und einem Gasherd an, auf der anderen Seite findet man den Zugang zu den oberen Etagen. Der Wohnbereich hat einen Zugang zur großen Südterrasse, welche mittels einer Markise beschattet werden kann. Die großen bodentiefen Fenster lassen den Wohnraum und Küche zu allen Jahreszeiten hell und freundlich erscheinen. In der mittleren Etage befinden sich 4 Zimmer, welche als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, und ein großes Badezimmer. Im oberen Dachgeschoss schließt sich eine Galerie, ein weiterer abgeschlossener Raum und ein kleines Duschbad an. Von hier haben Sie einen weiten Blick über die umliegende Landschaft mit ihren Feldern und Waldstücken.

Betreten Sie das Haus durch den Nebeneingang erwarten Sie 3 kleinere Zimmer und ein Duschbad. Dieser Bereich könnte wieder abgetrennt und als Einliegerwohnung genutzt werden. Vor hier aus gelangen Sie über ein Durchgangszimmer, das derzeit als Garderobe genutzt wird und die Anschlüsse für einen Kucheneinbau bereit hält, ebenfalls in den Flur, der zum großen Wohnbereich führt.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben ausreichend Abstellfläche finden Sie eine Gästetoilette, eine kleine Werkstatt und einen Waschmaschinenanschluss. Der Zustand des Hauses ist gepflegt und dem Baujahr entsprechend, einige kleinere Renovierungsarbeiten würden jedoch den Wohnkomfort weiter erhöhen. Im Außengelände kann man auf 2 Terrassen seinen Feierabend genießen oder sich im naturnahen gepflegten Garten verwirklichen. Für Autos und Fahrräder u.ä. steht ein Carport, sowie weitere Stellplätze zur Verfügung. Mülltonnen und Gartengeräte finden Platz in einem kleinen angrenzenden Holzhäuschen.

Auf dem Dach des Hauses befindet sich ein Photovoltaikanlage, die i.d.R. von Mai bis Oktober den kompletten Strombedarf des Hauses deckt und gegen Vergütung einspeist.

Aufgrund der Größe ist die Immobilie gut für eine größere Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen geeignet, auch eine (teil)gewerbliche Nutzung ist möglich.

## Ausstattung

Carport

ausreichend PKW-Stellplätze

2 Terrassen

Garten

Wohnräume mit Laminat

Keller

Gästetoilette

2 Duscbäder

1 Bad mit großer Badewanne und Dusche

Abstellraum

Wohnküche mit Gasanschluss und Kochinsel

bodentiefe Fenster im Wohnbereich

Gasbrennwerttherme (2016 neu)

PV-Anlage mit 10 kWp und Batteriespeicher (2016 neu)

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil von Naunhof, welches durch seine Seen und Waldgebiete einen hohen Erholungswert hat, und ungefähr 5 km vom südöstlichen Stadtrand Leipzigs entfernt. Umgeben von Feldern kann man ländliche Ruhe genießen oder am aktiven Dorfleben teilnehmen. Das Grundstück selbst befindet sich in einer Siedlung, in der die meisten Häuser um die Jahrtausendwende gebaut wurden. Auf dem fußläufig erreichbaren Spielplatz treffen sich die Kinder der Gegend. Auch ein Kindergarten ist im Dorf vorhanden. Die Bushaltestelle, welche sich ca. 400 m entfernt befindet, ist vor allem für die Schulkinder Startpunkt für den ÖPNV in die angrenzenden Orte.

Ist man selbst mit Auto oder Fahrrad etwas mobiler, erreicht man gut folgende Einrichtungen:

Einkaufszentrum 3,8 km

allgemeinbildende Schulen (alle Arten) ca. 5 km

nächster Bahnhof 4,2 km (von da mit der Bahn ca. 17 min bis in die Leipziger Innenstadt)

Badeseen 6 km

Kletterwald 5,8 km

Autobahnauffahrt A38 (Richtung Göttingen) 7,2 km

Autobahnauffahrt A14 (Richtung Dresden) 6,9 km

Leipziger Innenstadt 16 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Nebeneingang

# Exposé - Galerie



Haupteingang

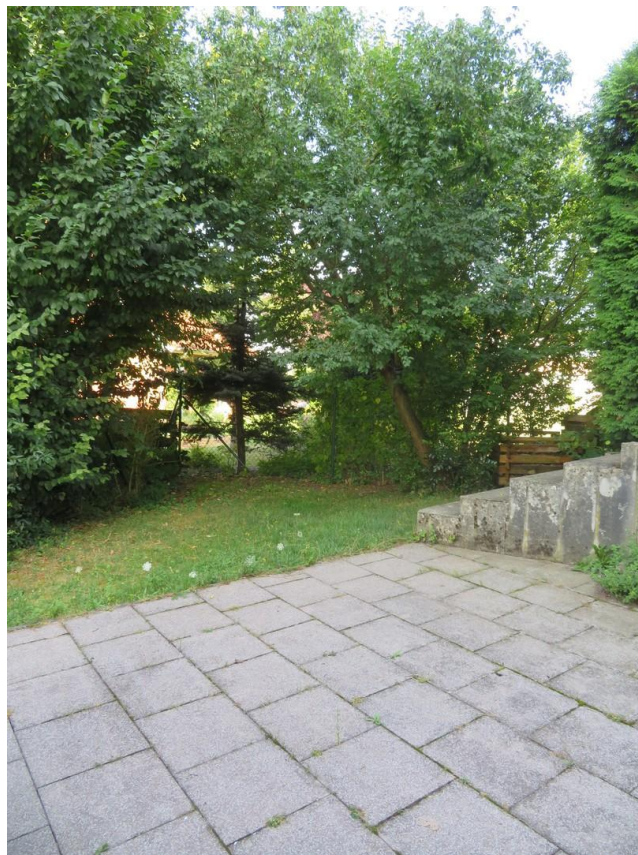


Zugang zum Keller

# Exposé - Galerie



Große Terrasse



Garten mit kleiner Terrasse

# Exposé - Galerie



Kellerfenster



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Dach mit Photovoltaikanlage



# Exposé - Galerie



Wechselrichter und Batterie



Warmwasserbereitung

# Exposé - Galerie



Gastherme

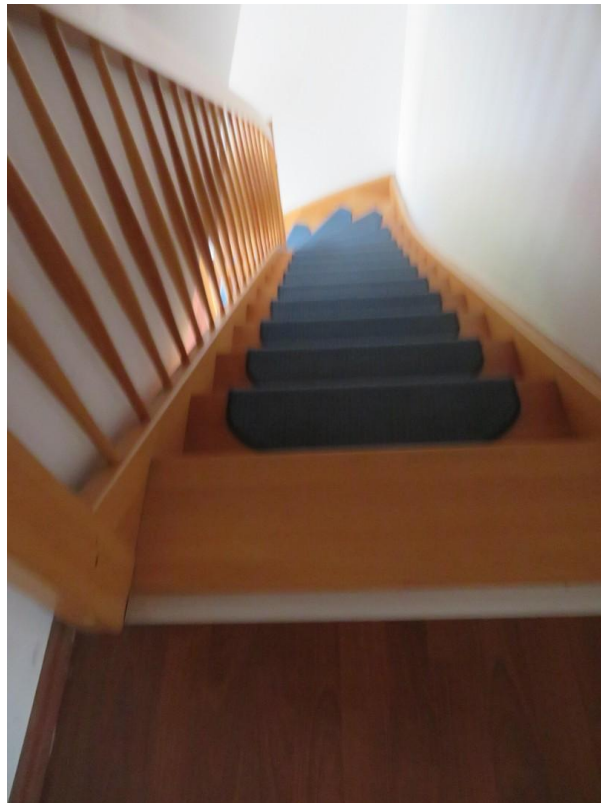


Waschmaschinenplatz im Keller

# Exposé - Galerie



Duschbad im DG



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Hobbykeller

# Exposé - Galerie



Gerätehaus



Carport