

Exposé

Einfamilienhaus in Leipzig

**1.185 m² Grundstück mit Einfamilienhaus am Auwald
(Verkehrswertgutachten vorhanden)**



Objekt-Nr. OM-318483

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

04159 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.185,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	142,67 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein um ca. 1975 errichtetes und 1986 erweitertes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 142 m². Die 3 Zimmer verteilen sich über ein Erdgeschoss (Diele, Bad mit begehbare Dusche, Gäste WC, HWR, Küche, Gästezimmer und Wintergarten mit Fußbodenheizung), ein Obergeschoss (Treppenhaus mit Treppenlift, Wohnzimmer mit Balkon und Kamin, Schlafzimmer). Das Einfamilienhaus ist teilunterkellert, der Keller gliedert sich in Heizungskeller und Lagerraum auf. Nach 1990 wurde das Einfamilienhaus modernisiert, so wurde das Dach neu eingedeckt, die Fassade neu gestrichen. Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ordentlichen, dem Baujahr und Grad der Abnutzung entsprechenden Zustand. Der Eigentümer war sehr darauf bedacht in das Wohnhaus ständig zu investieren, um es in einem ordentlichen und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.

Als Nebengebäude steht eine große Garage zur Verfügung. Die Garage bietet ausreichend Platz, um einen PKW unterzustellen und trotzdem seinem handwerklichen Hobby nachzukommen.

Das 1.185 m² große, nach Westen hin ausgerichtete Grundstück mit einer Vielzahl an Obst-, Laub-, und Nadelbäumen, ist ringsherum eingefriedet, befestigte Wege und eine Zufahrt zur Garage wurden angelegt.

Ausstattung

- Massivbauweise
- Putz-Außenfassade
- Fliesen -Bodenbelag
- Öl-Zentralheizung
- Zentrale Warmwassererzeugung mit Solarunterstützung
- Holztreppe
- Gepflasterte Wege
- Pool
- Saunahaus mit Dusche
- Kamin im Wohnzimmer
- Wintergarten
- überdachter Balkon, Garage, Carport, Gewächshaus (Glas),

Geräteschuppen, Brunnen zur Gartenbewässerung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Hinweise zur Besichtigung:

- Erstkontakt bitte mit vollständiger Adresse und Telefonnummer
- Besichtigungen nach Terminabstimmung möglich
- Energieausweis vorhanden
- Verkehrswertgutachten liegt vor

- Wohnflächenberechnung liegt vor
- Unterlagen, Baupläne usw. können eingesehen werden
- Treppenlift kann auf Wunsch demontiert werden
- Haus ist komplett leer und kann sofort genutzt werden

Lage

Wahren ist ein Stadtteil im Nordwesten der Stadt Leipzig. Er liegt erhöht am nördlichen Rand der Elsteraue.

Wahren ist einer der ältesten und grünsten Stadtteile Leipzigs. Vom Rosental aus ist Wahren entlang der Parthe und Weißen Elster zu erreichen, vom Süden der Stadt Leipzig steuert man den Elster-Radweg in Richtung Halle/Saale an. Rad- und Wanderwege am Ufer von Weißer Elster und Neuer Luppe laden zum Naturerlebnis ein. Das beliebte Ausflugsziel Auensee, wird in den warmen Monaten von der Parkeisenbahn umrundet. Großzügige Möglichkeiten zum Radfahren, Spazieren, und Reiten bietet auch der urwüchsige Auenwald.

Altbauten und neue Siedlungshäuser prägen das Erscheinungsbild von Wahren ebenso wie Industrieabschnitte.

Zentrum Leipzig: ca. 6 km

ÖPNV: Straßenbahnlinien 10 und 11, S-Bahn, verschiedene Buslinien

Kitas und Schulen: u. a. 2 Kindertagesstätten, 1 Grundschule und 1 Oberschule.

Wahren ist ein lebendiger und sehr beliebter Standort für Wohnqualität in Leipzig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht am Eingang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Balkon am Wohnzimmer 1. OG



Garten mit Gewächshaus

Exposé - Galerie



EG Eingang



Wintergarten

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche

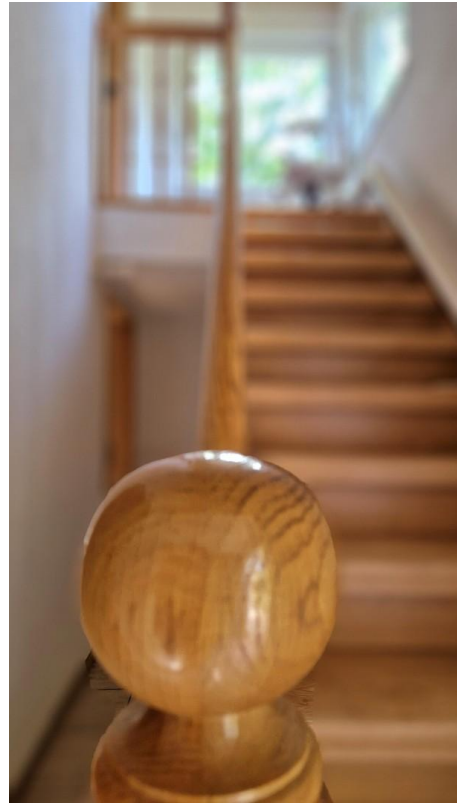


Bad

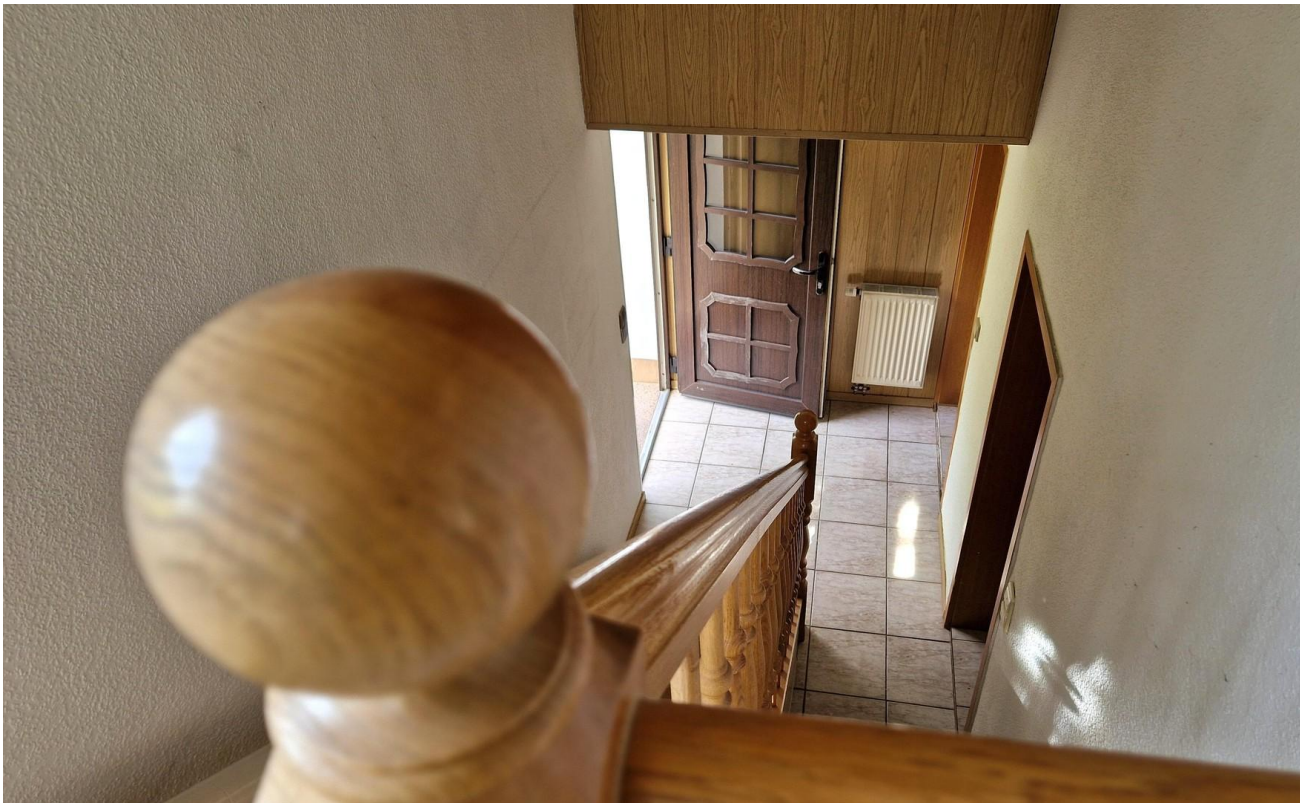
Exposé - Galerie



Bad



Treppe zum 1. OG



Treppe 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Kamin



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Einfahrt zur Garage



Carport vor Garage

Exposé - Galerie



Saunahaus



Sauna innen

Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Keller

