

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leipzig

**Das perfekte Zuhause: Modern, sicher, energieeffizient!**



Objekt-Nr. **OM-326317**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:

A. Stutz

Mobil: 0177 3261713

04356 Leipzig

Sachsen

Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	505,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere Immobilie wurde von Banken und Makler in Augenschein genommen und als gehoben deklariert. Je nach Funktionalität der Räume sind Fliesen oder Laminat als Bodenbelag verbaut.

Es gibt einen offenen Wohn-Esszimmer-Küchenbereich mit einem Kamin (raumlufunabhängig). Durch große Terrassenzugänge dringt viel Tageslicht ein.

Das Haus beinhaltet zwei vollwertige Bäder, jeweils mit einem Waschbecken, einer Toilette und einer Dusche; Hauptbad mit moderner freistehender Badewanne und Regenschauerdusche.

Im gesamten Haus werden die Räume über eine Fußbodenheizung beheizt und können zum Teil auch individuell geregelt werden. Die Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe) und Warmwasseraufbereitung ist vom Markenhersteller Viessmann.

Bei allen Fenstern mit Flügeltüren sind elektrische Rollos verbaut. Die Fenster im Erdgeschoss sind einbruchsicher (Sicherheitsglas und abschließbare Griffoliven).

Der Dachboden und eine vorhandene Speisekammer dienen als Abstellfläche.

Die Immobilie verfügt zusätzlich über ein Schlafzimmer, einen Hausanschlussraum, zwei Kinderzimmer, eine Büro- bzw. Lesecke und ein Gästezimmer.

Die modernen Küchenmöbel (Küchenstudio) und Badmöbel können bei Bedarf für einen geringen Aufpreis miterworben werden.

Das Dach (Satteldach, Trempelhöhe OG > 1,6 m) ist mit engobierten Tondachziegeln zur Vermeidung von Moosbildung und Schmutzablagerungen ausgestattet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Außenanlagen:

Der Außenbereich gestaltet sich übersichtlich und bietet viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung.

Die Einfahrt (2 Stellplätze) und der komplette Weg ums Haus in den Garten sind gepflastert. Der Hauseingang beinhaltet eine moderne Eingangsüberdachung aus Glas und Edelstahl und flache großflächige Granitplatten mit Schwebefeffekt als Zugangsmöglichkeit.

Auf der Terrasse wurden Terrassenplatten verlegt. Zusätzlich ist der Großteil überdacht. Die Überdachung (Heim & Haus) beinhaltet eine Markise und Senkrechtbeschattungen, sodass bei jedem Sonnenstand man gemütlich draußen sitzen kann.

Des Weiteren gibt es auch eine Garage, inkl. Sektionaltor per Funk, mit Anbau, den man als Geräteschuppen verwenden kann. In der Garage liegen Infrastruktur für Ab-/ Trinkwasser (für die Errichtung einer Außenküche/ -toilette) und Starkstrom für eine Wallbox vor.

Der Garten selbst hat ca. 200 m<sup>2</sup> Rasenfläche, ist komplett umzäunt und größtenteils mit Kirschlorbeer als Heckenpflanzen verziert. Ein abschließbares Gartentor ist vorhanden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Leipzig Seehausen, einem ruhigen Stadtteil im Norden Leipzigs in unmittelbarer Nähe zum BMW-Werk und ca. 10 km nördlich des Stadtzentrums. Seehausen ist von viel Grün umgeben und bietet seinen Bewohnern eine ruhige Wohngegend.

Genießen Sie die Ruhe in den nördlichen Naherholungsgebieten wie der Schladitzer Bucht und den Werbeliner See.

Unsere Immobilie überzeugt mit der zentralen Lage innerhalb des Stadtteils. In nur wenigen Geh-Minuten sind Sie an der neuen Messe, zum Golf spielen am Golfpark, am größten Bowling- und Freizeitcenter Sachsens (Bowl Play) o. zum Einkaufen im Sachsenpark. Bäcker und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Eine Apotheke, eine Arztpraxis mit jungen Ärzten sowie eine Physiotherapiepraxis sind ebenfalls innerhalb weniger Gehminuten anzutreffen.

Für Familien mit Kindern bietet Seehausen eine neue Kita inkl. Hort und eine Grundschule. Oberschulen und Gymnasien wurden im angrenzenden Stadtteil Wiederitzsch neu erbaut (mit Rad 10 Min.).

Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Im Ortsteil verkehrt ein Bus in Richtung BMW-Werk und in Richtung Leipziger Messe mit Umsteigemöglichkeiten zur Straßen-, Regional- und/oder S-Bahn. Hier liegt eine Direktanbindung zum Flughafen Leipzig-Halle per S-Bahn (eine Station), Hauptbahnhof Leipzig und andere Stadtteile vor. Auch die direkte Anbindung an die Autobahn A14 (3 Min.) ist sehr gut. Somit können Pendler schnell und unkompliziert zum Porsche Werk Leipzig (15 Min.), nach Magdeburg (1 Std) oder in andere Stadtteile, z.B. zum Paunsdorfs Center, gelangen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Frontansicht Haus

# Exposé - Galerie



Flur



Kamin Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche



Hauptbad - freistehende Wanne

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Lese-/ Büroecke



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästetoilette

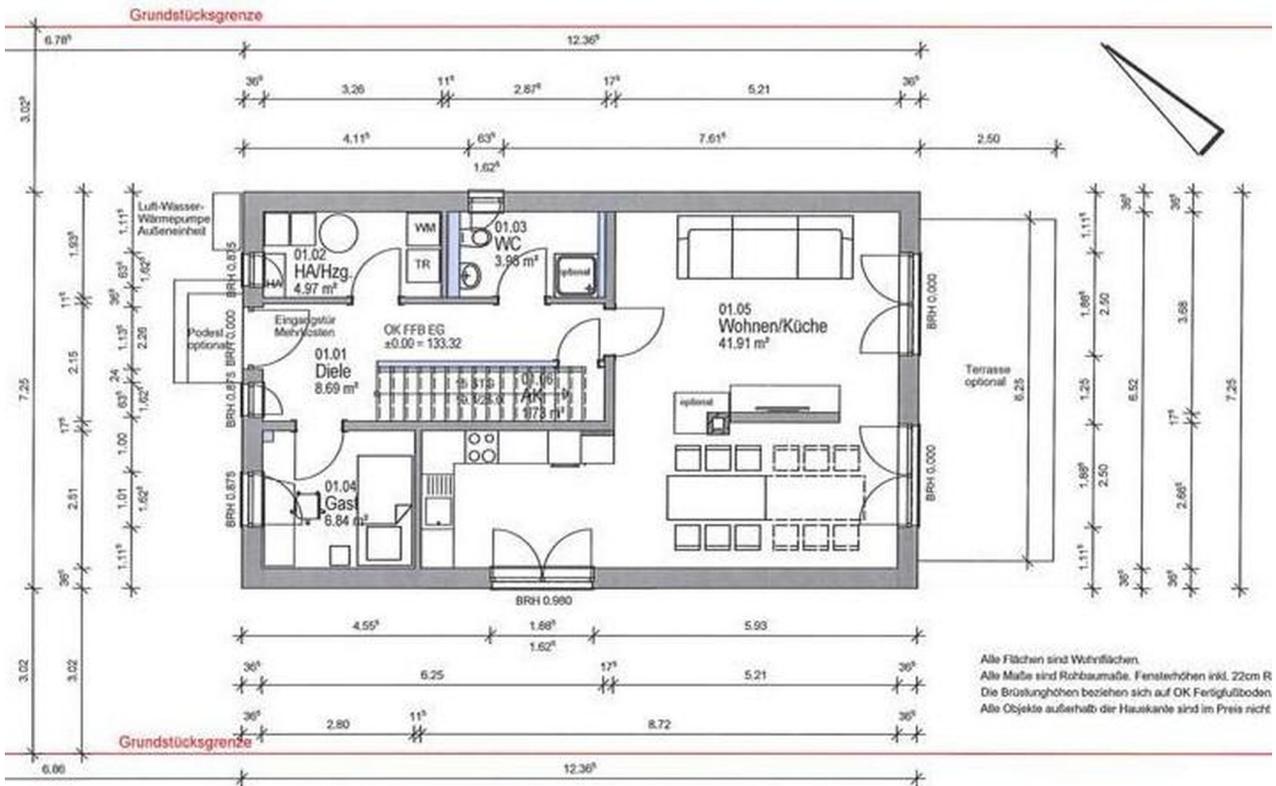


Gästebad Dusche

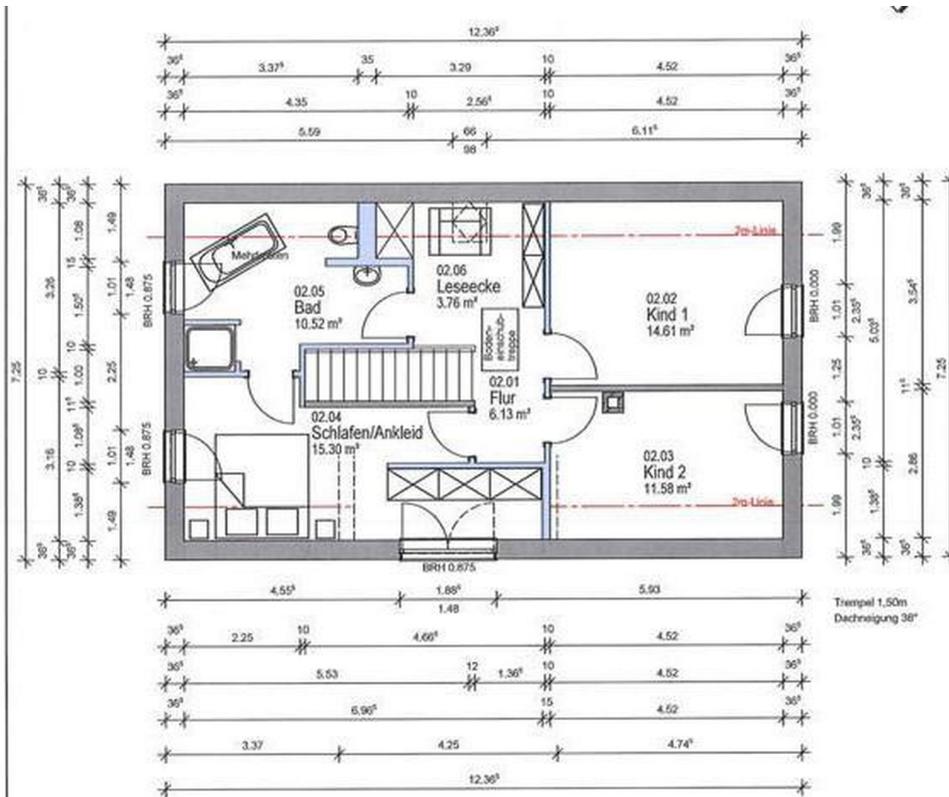


Blick in den Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG