

## Einfamilienhaus als Reihenendhaus in bester Lage von Leipzig/Engelsdorf



**Objekt-Nummer** 777

**Objektart** Reiheneckhaus

**Baujahr** 2002

**Wohnfläche** 130 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche** 208 m<sup>2</sup>

**Beschreibung** Bei dem attraktiven Angebotsobjekt handelt es sich um ein in Massivbauweise errichtetes, schmuckes und teilweise unterkellertes Einfamilienhaus als Reihenendhaus. Es befindet sich gegenwärtig in einen sehr modernen, sowie sehr guten baulichen Zustand. Besonders beigetragen haben dazu eine Vielzahl durchgeführter Werterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten der vergangenen Jahre. Das Wohngebäude punktet durch klare Formen, sowie ausgewählter und geschmackvoll verarbeiteter Details. Es ist eine eigene Wohnwelt mit Lebensort und Charisma. Der Grundriss ist modern zugeschnitten und lässt kaum noch Wünsche offen. Das sehr große Wohnzimmer mit dem schmucken Kamin (wassergeführt, 34 KW, kann als alleinige Heizquelle genutzt werden und ist auch kombinierbar mit der modernen Brennwerttherme der Erdgasheizung), und den großen Flächenfenstern (komplett Kunststoff-Isosfenster mit Außenrollos, im EG. werden sie an den großen Fenstern elektrisch betrieben, außer in der Küche, im OG. sind sie handbetrieben, dort sind alle Fenster auch noch mit hochwertigen Insektenschutz ausgestattet und im EG die große Tür zur ca. 30 m<sup>2</sup> überdachten Terrasse) sowie der wunderschöne, offene Küchenbereich mit Essbereich, das Schlafzimmer und die Kinderzimmer, sowie das schmucke Bad unterstreichen die Exklusivität des Wohngebäudes. Hochwertige und absolut ordentlich und fachmännisch verarbeitete Materialien wurden zur Errichtung des EFH eingesetzt. Die Heizung ist im gesamten Haus, außer im Bad, als Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung) ausgelegt. Die Fußböden sind mit hochwertigen und pflegeleichten Laminat bzw. Designer- Fliesen belegt. Das Gebäude ist wärmedämmend. Die elektro-technischen Anlagen stammen überwiegend aus dem Jahr 2002 und wurden jedoch in den letzten Jahren erweitert. Im Untergeschoss befindet sich noch eine Garage und ein Gäste WC. Vor dem Haus befindet sich noch

zwei weitere PKW Stellplatz. Das Grundstück ist voll erschlossen.

## Lage

Bei dem sehr schönen Anwesen handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Reihenendhaus in Besten und sehr ruhiger Lage von Leipzig/Engelsdorf. Engelsdorf als ein Stadtteil von Leipzig, liegt ca. 7 km östlich vom Stadtzentrum der sächsischen Großstadt entfernt. Die durchschnittlich gute Infrastruktur verleiht die Möglichkeit, innerhalb kürzester Zeit das Stadtzentrum von Leipzig, entweder mit dem eigenen Fahrzeug, oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Stadtteil Engelsdorf hat auch einen Haltepunkt der Deutschen Bahn, neben Regionalbahnen und Regionalexpresszügen der Linie Leipzig-Dresden, halten auch Züge der S-Bahnlinie Leipzig-Wurzen. In der Nähe des kleinen Bahnhofs befindet sich die Endstelle der Straßenbahnlinie 3 und 7, sowie der Buslinie 90. Vom Anwesen nur ca. 1 km entfernt, befindet sich das "Paunsdorf Center" mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Verschiedene Arztpraxen, soziale- und kulturelle Einrichtungen, sowie auch dienstleistendes Gewerbe, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Engelsdorf hat mehrere Kindertagesstätten, eine Schule und ein Gymnasium. Die sehr positive Wohnqualität wird natürlich auch durch die gute überregionale Anbindung des Stadtteils Engelsdorf geprägt. So sind es bis zur Autobahnauffahrt zur A14 nur ca. 1,5 km, bis zur Bundesstraße 6 ca. 1 km, bis zum Hauptbahnhof ca. 7 km und bis zum Flughafen Leipzig-Halle ca. 25 km. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt, erstrecken sich Felder, Wiesen und Auen. Die zahlreichen Erholungsgebiete um Naunhof und dem Muldental erreicht man in nur kurzer Fahrt.

## Energieeffizienzklasse

C

## Heizungsart

Zentralheizung

## Befeuerungsart / wesentliche Energieträger

Gas

## Endenergiebedarf

95,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Energieausweis-Erstellungsdatum

ab 01. Mai 2014

## Kaufpreis

360.000,00 €

## Courtage

6,96 % inkl. MwSt

## Courtage Details

Die Maklercourtage beträgt 6,96% vom Kaufpreis, inkl. 16% gesetzliche MwSt., ist befristet vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 und wird für den Käufer am Tag der Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

## Ort

04319 Leipzig ST Engelsdorf

## Straße

Gladiolenweg 8

## Ansprechpartner

Herr Christof Michaels

## Unternehmen

Michaels Immobilien

## Telefonnummer

03435 922572

## Handynummer

01703871146

## Faxnummer

03435 922565

## E-Mail-Adresse

info@michaels-immobilien.de

## Sonstiges

Wenn Sie an diesem Objekt Interesse haben, dann melden Sie sich bitte kurzfristig in unserem Oschatzer Büro. Auf Wunsch organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin.