Markranstädt – Landkreis Leipzig

Großzügiges Familiendomizil mit Kamin, Pool & Nebengelass

Objektnummer: 26474041



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1450 m²

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Auf einen Blick

Objektnummer	26474041
Wohnfläche	ca. 248 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

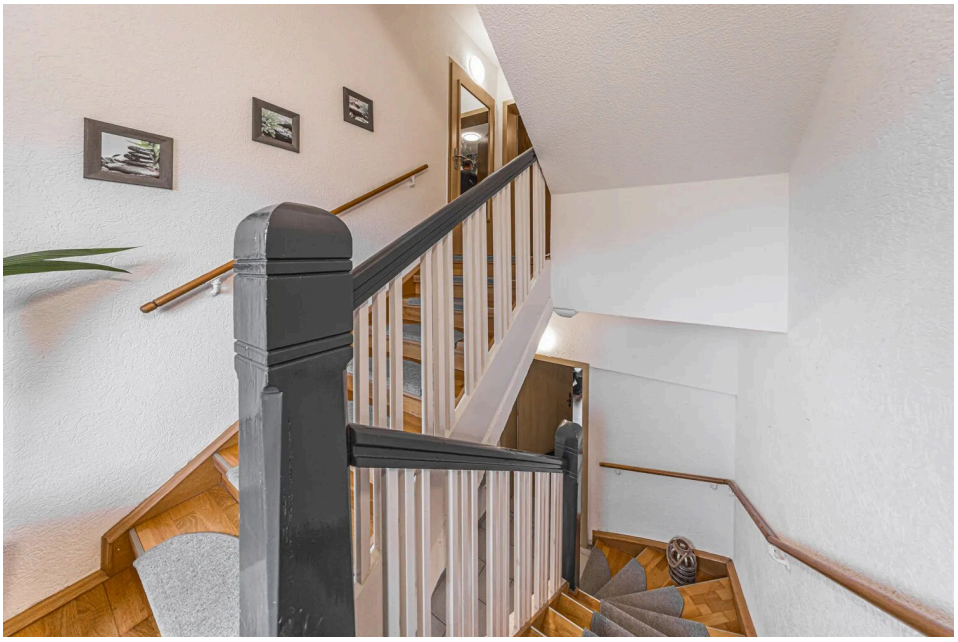
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Die Immobilie

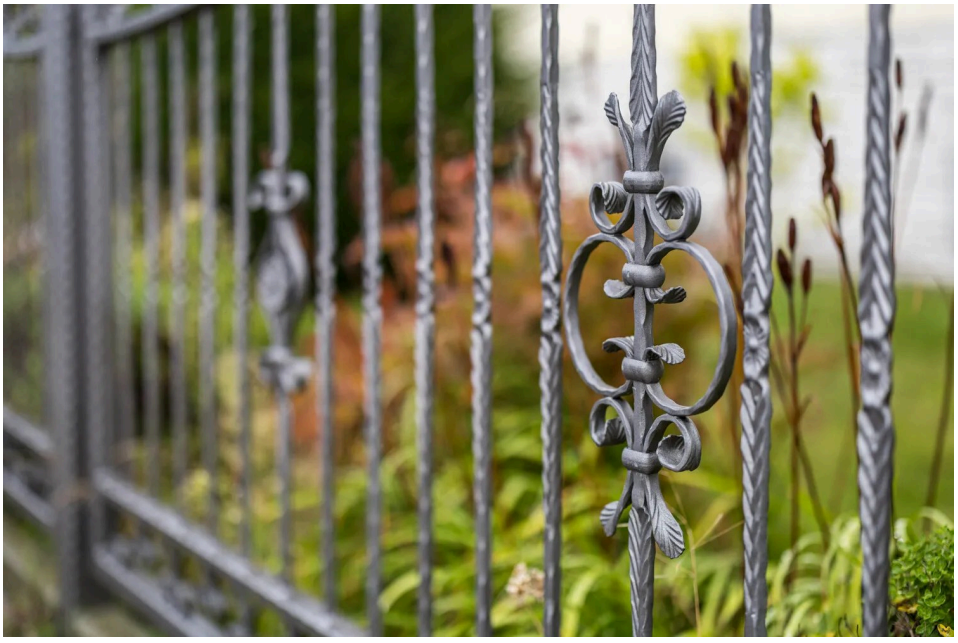




Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

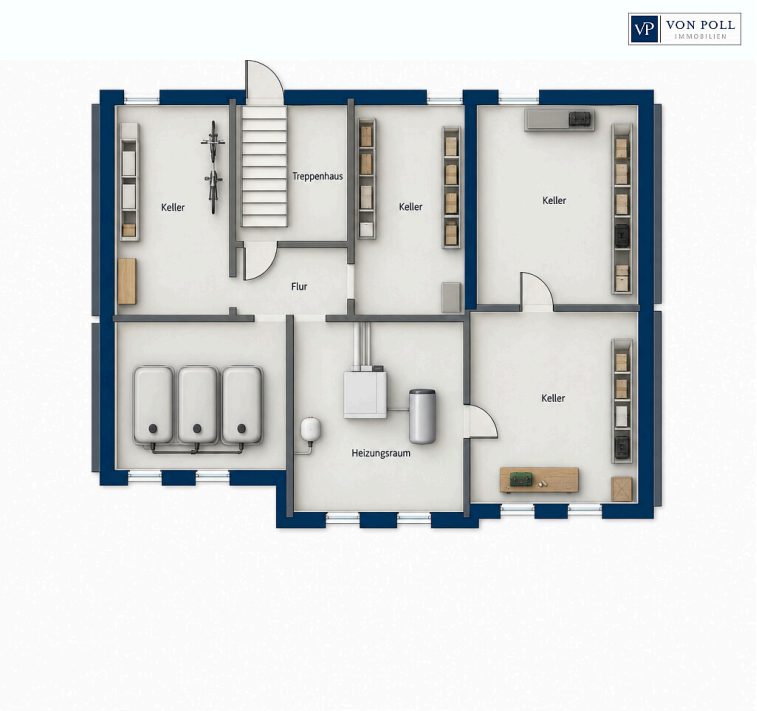
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Grundrisse




Windfang
AK
Treppenhaus
Badezimmer
Flur
Gästezimmer
Arbeitszimmer
Wohnzimmer
Ankleide
Schlafzimmer
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


AK
Treppenhaus
Badezimmer
Küche
Flur
Schlafzimmer
Esszimmer
Wohnzimmer
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte und Charakter. Die ersten Schritte über die Schwelle führen in einen Eingangsbereich, der das Baujahr 1928 nicht verleugnet, massives Mauerwerk, solide Proportionen, eine Atmosphäre, die Vertrautheit ausstrahlt. Über die Jahre wurde das Gebäude behutsam modernisiert, zuletzt 2025 auf den aktuellen Stand gebracht, ohne den authentischen Kern zu verlieren. Die Räume öffnen sich zueinander, neun Zimmer auf rund 248 Quadratmetern, jedes mit eigenem Rhythmus, teils großzügig, teils zurückgezogen, immer mit dem Blick für das Wesentliche.

Sieben mögliche Schlafzimmer verteilen sich über die Etagen, bieten Rückzugsorte mit unterschiedlichen Stimmungen, mal lichtdurchflutet, mal angenehm gedämpft, stets mit dem Gefühl, dass sich hier der Tag ruhig ausklingen lässt. Drei Bäder sorgen für einen reibungslosen Ablauf am Morgen und entspannte Abende. Die Substanz überzeugt durch ihre Beständigkeit, modernisiert, aber nicht glattgebügelt, hier lebt das Haus weiter, mit Spuren der Vergangenheit und einer klaren Handschrift der Gegenwart.

Das Grundstück erstreckt sich auf etwa 1450 Quadratmetern, genug Raum, damit das Haus atmen kann. Der Garten umrahmt das Gebäude und bietet Platz für Begegnungen, Feste oder stille Stunden im Freien. Das Zusammenspiel von Alt und Neu zeigt sich nicht nur im Inneren, sondern auch in den Außenbereichen: gewachsene Strukturen, ergänzt durch zeitgemäße Akzente, die sich unaufdringlich einfügen. Die zentrale Ölheizung sorgt selbst an kühlen Tagen für angenehme Temperaturen und unterstreicht die solide Ausstattung.

Trotz der Größe bleibt das Haus überschaubar und einladend. Überall spürt man die Liebe zum Bestand, sei es im sorgfältig erhaltenen Treppenhaus oder in den Böden, die Generationen überdauert haben. Die Räume wirken nie überladen, sondern klar gegliedert, mit Platz für das eigene Leben und individuelle Ideen. Wer durch die Flure geht, entdeckt immer wieder kleine Details, die an die Entstehungszeit erinnern und zugleich für eine zeitlose Wohnqualität stehen.

Hier verbindet sich die Geschichte eines ehrwürdigen Hauses mit der Frische moderner Akzente. Ein Ort, der mit seiner Substanz und Atmosphäre jeden Tag aufs Neue einlädt, anzukommen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Ausstattung und Details

- Neun Zimmer
- Neuer Kamin
- Einbauküche
- Drei Tageslichtbäder
- Großzügiges Grundstück
- Pool
- Garage
- Gerätehaus
- Voll unterkellert

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Alles zum Standort

Markranstädt präsentiert sich als eine familienfreundliche und wachstumsstarke Vorstadtgemeinde westlich von Leipzig, die mit ihrer attraktiven Lage und einer ausgewogenen Infrastruktur besonders für Familien und Berufspendler eine ideale Wohnumgebung schafft. Die Stadt verbindet bezahlbaren Wohnraum mit einer guten Anbindung an das urbane Zentrum Leipzig, wodurch ein harmonisches Gleichgewicht zwischen naturnahem Wohnen und urbanem Komfort entsteht. Die solide Infrastruktur, die Sicherheit und die stetige Entwicklung der Gemeinde unterstreichen die hohe Lebensqualität und das nachhaltige Potenzial dieses Standorts.

Der Stadtteil Markranstädt besticht durch seine ruhige, suburban geprägte Atmosphäre, die Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Hier finden Eltern und Kinder ausreichend Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance, eingebettet in eine freundliche Gemeinschaft mit einem angenehmen Nachbarschaftsgefühl. Die Nähe zu Leipzig ermöglicht es, die Vorteile der Metropole zu nutzen, während man zugleich die Vorzüge eines familienorientierten Wohnumfelds genießt. Die vorhandene Infrastruktur mit Schulen, Kindertagesstätten und grundlegenden Versorgungseinrichtungen sorgt für einen sorgenfreien Alltag.

In unmittelbarer Nähe laden exzellente Bildungseinrichtungen wie die Kindertagesstätte Forscherinsel, nur zwei Gehminuten entfernt, sowie die Grundschule Kulkwitz, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, Familien dazu ein, ihren Kindern eine hochwertige und vertraute Lernumgebung zu bieten. Die Gesundheitsversorgung ist durch lokale Angebote gewährleistet, während weiterführende medizinische Fachleistungen in Leipzig unkompliziert erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln garantieren. Ergänzt wird das Angebot durch charmante Cafés wie das Eiscafé Florenz, die zu entspannten Momenten im Kreis der Familie einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Markranstädt, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, bietet Markranstädt einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verschmelzen naturnahe Ruhe und urbane Nähe zu einem harmonischen Wohngefühl, das Geborgenheit und Zukunftsperspektive gleichermaßen schenkt.

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26474041 - 04420 Markranstädt – Landkreis Leipzig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0
E-Mail: leipzig@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com