Zwenkau – Landkreis Leipzig

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Terrasse und großem Garten

Objektnummer: 26474043



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 705 m²

Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

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

Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Auf einen Blick

Objektnummer	26474043
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1995

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	141.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Die Immobilie

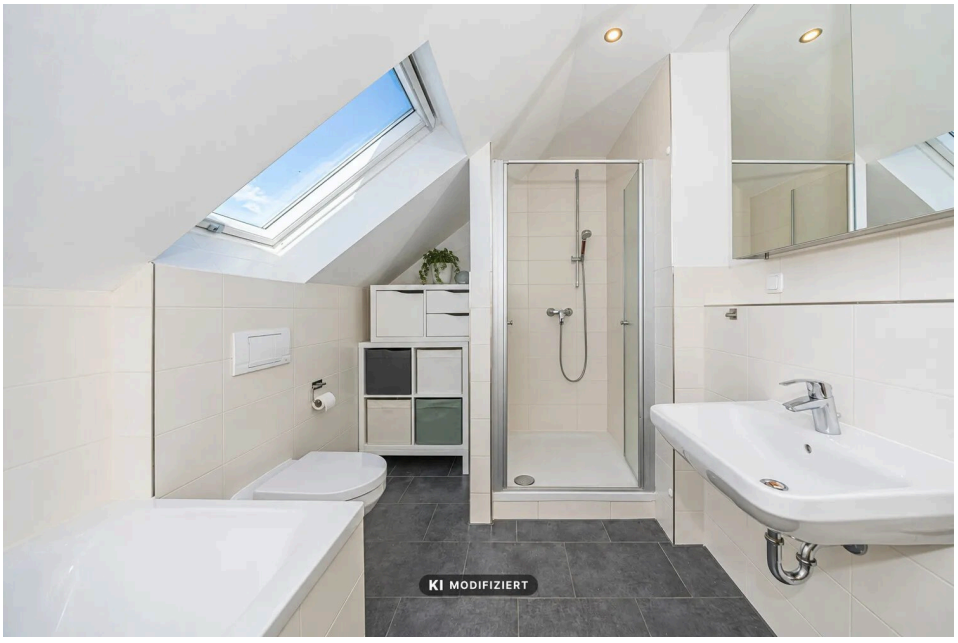




Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – 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: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen fällt der einladende Charakter dieses Einfamilienhauses auf, das sich hinter einer gepflegten Fassade und umgeben von üppigem Grün ruhig in die Nachbarschaft einfügt. Die klare Architektur, das Holz an der Außenwand und das Lichtspiel auf dem Grundstück von etwa 705 Quadratmetern schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe und Geborgenheit vermittelt. Die Einfahrt ist großzügig angelegt, das elektrische Tor öffnet sich leise und gibt den Blick auf das Anwesen frei.

Im Inneren empfängt einen eine natürliche Großzügigkeit. Die Wohnfläche von rund 113 Quadratmetern verteilt sich auf fünf einladende Zimmer, deren Grundriss mit viel Bedacht gestaltet wurde. Im Wohnzimmer flutet das Tageslicht durch die großen Fenster auf den warmen Holzfußboden, der ein Gefühl von Behaglichkeit entstehen lässt. Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Raum nach draußen. Hier, unter der Glasüberdachung, lässt sich der Blick in den liebevoll angelegten Garten schweifen, der zu jeder Jahreszeit seine eigenen Farbtöne zeigt. Die Terrasse wirkt wie ein zweites Wohnzimmer im Grünen, eingerahmt von Rankpflanzen und Sträuchern.

Die Küche überzeugt mit modernen, weißen Fronten und viel Platz zum Kochen und Zusammensitzen. Zwei Fenster sorgen für einen hellen, freundlichen Eindruck, der sich mit dem Esstisch verbindet, ein Ort für lebendige Gespräche und gemeinsames Genießen. Im Obergeschoss schaffen drei Zimmer individuelle Rückzugsorte: das Schlafzimmer unter der leichten Dachschräge mit Blick in den Himmel, ein ruhiges Arbeitszimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich vielseitig nutzen lässt. Die Böden, die 2017 erneuert wurden, strahlen in allen Räumen eine angenehme Wärme aus.

Zwei Bäder bieten modernen Komfort: Das Familienbad im Obergeschoss ist 2018 mit klaren Linien, viel Licht und einer bodengleichen Dusche ausgestattet worden. Das Gäste-Bad im Erdgeschoss wurde erst 2024 stilvoll erneuert. Im Untergeschoss überrascht ein ausgebauter Bereich mit Tageslicht und wohnlicher Atmosphäre, ideal für Gäste, Hobbies oder ungestörtes Arbeiten.

Die technische Ausstattung ist auf aktuellem Stand: Die Zentralheizung, Dach, Böden und Türen wurden 2017 modernisiert. Das gepflegte Gesamtbild wird von kleinen Details getragen, die den Alltag angenehm machen, von der Glasüberdachung der Terrasse bis zum elektrischen Tor, das Sicherheit und Komfort verbindet.
Draußen lädt der Garten zu entspannten Nachmittagen ein, das Grundstück bietet viele Möglichkeiten für das Leben im Freien. Ein Haus, das mit Substanz und Atmosphäre überzeugt, bereit, mit neuen Geschichten gefüllt zu werden.

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

Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Ausstattung und Details

- Fünf Zimmer
- Landhausdiele
- Gäste-Bad
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Garage
- Fußböden: Wohnzimmer, Küche, Bad EG (2024)
- EBK inkl. Siemens-Geräte (2024)
- glasüberdachte und beleuchtete Terrasse
- Haro Landhausdiele Eiche Natur geölt
- Anbau und Haustür (2019)
- Fenster im Schlafzimmer (2019)
- Fassade (Sib. Lärche) + Streichen (2019)
- Bad oben neu inklusive Veluxfenster von 2017
- Keller trocken und voll nutzbar
- Heizung aktuell gewartet (06/2026)

-ab sofort verfügbar

Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – Landkreis Leipzig

Alles zum Standort

Zwenkau verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnstandorts mit der Nähe zur Leipziger Metropole und schafft damit ein Umfeld, das besonders für Familien attraktiv ist. Der Ort steht für ein angenehm überschaubares Wohngefühl, solide Infrastruktur und ein Umfeld, in dem sich Alltag und Pendelwege gut miteinander verbinden lassen. Die stabile Entwicklung des Standorts, die moderaten Preise im Leipziger Umland und das wohngeprägte Umfeld unterstreichen die hohe Lebensqualität für Menschen, die Wert auf Verlässlichkeit und ein harmonisches Umfeld legen.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Zwenkau von seiner familienfreundlichen Seite. Das Wohnumfeld wirkt ruhig, gepflegt und alltagsnah, mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Lebens und einem angenehmen Maß an Übersichtlichkeit. Gerade für Familien entsteht dadurch ein Umfeld, das Geborgenheit, gute Erreichbarkeit und ein entspanntes Miteinander auf natürliche Weise vereint.

Für den Familienalltag bietet die Lage eine bemerkenswerte Dichte an wichtigen Anlaufpunkten. Mehrere Kindertagesstätten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die schulische Versorgung ist komfortabel: Die Grundschule Zwenkau, das Schulzentrum Zwenkau sowie das DPFA-Regenbogen-Gymnasium liegen jeweils nur rund 10 Gehminuten entfernt. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weitere Schulen und weiterführende Einrichtungen im näheren Umfeld. Für die gesundheitliche Versorgung stehen in wenigen Minuten zu Fuß Allgemeinmediziner, Zahnärzte, eine Hebammenpraxis, eine Klinik für Innere Medizin sowie Apotheken bereit; die nächste Apotheke ist in etwa einer Viertelstunde erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenfalls bequem in der Nähe und erleichtern den täglichen Ablauf. Für Erholung, Freizeit und gemeinsame Aktivitäten bietet das unmittelbare Umfeld vielfältige Möglichkeiten. Parks, Spielplätze und Sportangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Ein besonderes Highlight ist der nur zwei Straßenecken entfernte Zwenkauer See, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden am Wasser einlädt. Auch zahlreiche gastronomische Angebote sind bequem erreichbar und tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität der Umgebung bei.
Insgesamt präsentiert sich Zwenkau als ein Standort, der Familien mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem ruhigen, wertigen Wohnumfeld überzeugt.

Objektnummer: 26474043 - 04442 Zwenkau – 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: 26474043 - 04442 Zwenkau – 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