Schkeuditz – Landkreis Leipzig

# Gepflegtes Familiendomizil in Feldrandlage

***CODE DU BIEN: 26474044***



**PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m$^2$ • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 502 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 26474044 |
| Surface habitable | ca. 124 m² |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1999 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 520.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Commission acheteur 3,57 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié |
| Modernisation / Rénovation | 2020 |
| État de la propriété | Bon état |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 20.09.2036 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 105.6 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1999 |

**CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**

# Une première impression

**Sanft am Feldrand gelegen, empfängt dieses Einfamilienhaus mit einer Atmosphäre, die Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt. Bereits beim Betreten spürt man die Sorgfalt, mit der hier gelebt und gepflegt wurde. Die klaren Linien der Architektur aus dem Jahr 1999 fügen sich nahtlos in das grüne Umfeld ein. Auf ca. 124 Quadratmetern Wohnfläche entstehen helle Räume, die zu jeder Tageszeit ein angenehmes Lichtspiel zulassen. Die Fenster im Wohnbereich geben den Blick frei in den gepflegten Garten, dessen satte Rasenfläche und sorgsam angelegte Beete sich bis an die Felder erstrecken.**

**Im Erdgeschoss verbindet sich der offene Wohn- und Essbereich harmonisch mit dem Herzstück des Hauses: der sonnigen Terrasse, die an wärmeren Tagen zum ausgedehnten Frühstück oder zum entspannten Ausklang des Abends einlädt. Die Küche liegt nur wenige Schritte entfernt. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die praktische Verbindung zwischen Wohnbereich und Terrasse schafft einen fließenden Übergang ins Freie, und damit Raum für geselliges Leben im Grünen.**

**Zwei Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer im Obergeschoss bieten Rückzugsorte mit angenehmem Raumgefühl. Klimageräte sorgen auch in sommerlichen Nächten für erholsamen Schlaf. Das großzügige Tageslichtbad besticht mit einer Badewanne und separater Dusche, die Fußbodenheizung spendet wohlige Wärme. Die Ausstattung wurde 2020 modernisiert und gut gepflegt. Auf dem Balkon lässt sich der Blick über Felder und den eigenen Garten schweifen, während man den Tag in aller Ruhe beginnen oder ausklingen lassen kann.**

**Im Kellergeschoss eröffnet sich weiterer praktischer Raum: Ein voll ausgestatteter Hauswirtschaftsraum nimmt Alltagsaufgaben diskret auf. Der Keller bietet darüber hinaus ausreichend Platz für Hobbys, Vorräte oder Homeoffice. Die Garage schützt das Auto vor Wind und Wetter; das Sicherheitssystem vermittelt ein Gefühl von Verlässlichkeit und Schutz.**

**Hier vereinen sich Großzügigkeit und Vertrautheit zu einem Zuhause, das das ganze Jahr über Geborgenheit schenkt. Die Verbindung aus Feldrandlage, gepflegtem Garten und durchdachter Raumaufteilung macht jeden Tag besonders. Ein Haus, das den Alltag entschleunigt und ankommen lässt.**

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

**CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**

# Détails des commodités

- **Feldrandlage**
- **Vier Zimmer + Büroraum**
- **Großzüziges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (Fußbodenheizung)**
- **Gäste-WC**
- **Balkon**
- **Voll unterkellert**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Klimageräte in den Schlafzimmern**
- **Sicherheitssystem**
- **Garage im Keller**
- **Sehr gepflegter Garten**

**CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**

# Tout sur l'emplacement

**Schkeuditz verbindet die Nähe zu Leipzig mit einer hervorragend angebundenen Lage zwischen Stadt, Flughafen und wichtigen Verkehrsachsen. Der Standort profitiert von einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen in die Region und einem Umfeld, das für Pendler ebenso attraktiv ist wie für Haushalte, die Wert auf gute Erreichbarkeit und ein solides Wohnumfeld legen. Gerade für Familien entsteht hier ein alltagstaugliches Umfeld mit verlässlicher Anbindung und einem angenehmen Mix aus urbaner Nähe und ruhigerem Wohnen.**

**Der Ort selbst präsentiert sich als etablierter Wohnstandort mit einem klaren Fokus auf Mobilität, Erreichbarkeit und einem funktionalen Umfeld für den täglichen Bedarf. Schkeuditz bietet damit eine Lage, die besonders für Familien interessant ist, die kurze Wege, gute Orientierung im Alltag und ein stabiles Umfeld schätzen. Die Nähe zu Leipzig erweitert das Angebot zusätzlich und macht den Standort auch langfristig zu einer überzeugenden Wahl für ein familienorientiertes Lebensumfeld.**

**Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag angenehm ergänzen. Für Bildung und Betreuung stehen eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten und eine Kinderkrippe in etwa 16 bis 22 Minuten Fußweg zur Verfügung, was Familien eine verlässliche Versorgung im frühen Bildungsbereich bietet. Auch die Nahversorgung ist komfortabel: Ein Supermarkt ist in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar, ein weiterer folgt in rund 20 Minuten. Für die medizinische Versorgung befinden sich eine Zahnarztpraxis in etwa 19 Minuten Fußweg sowie weitere zahnärztliche Angebote und ein Krankenhaus in gut erreichbarer Nähe. Ergänzt wird das Umfeld durch Grünflächen, Spielplätze und Sportangebote, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern wie Erwachsenen Raum für Bewegung und Erholung bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls bequem: Die Tram- und Bushaltestellen in Modelwitz, Papitz und Schkeuditz-Gartenstadt liegen jeweils in etwa 14 bis 17 Minuten Fußweg entfernt und sorgen für eine gute Verbindung in die Umgebung.**

**Insgesamt bietet Schkeuditz für Familien ein gut angebundenes, alltagstaugliches und angenehm strukturiertes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, solider Infrastruktur und einem Umfeld, das langfristig überzeugt.**

**CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**

# Plus d'informations

**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.**

**CODE DU BIEN: 26474044 - 04435 Schkeuditz – Landkreis Leipzig**

# Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sebastian Wießner**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**