Leipzig – Holzhausen

Sanierungsbedürftige Stadtvilla auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 26474045



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1400 m²

Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

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

Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26474045
Wohnfläche	ca. 240 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1944
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	785.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	328.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1944

Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

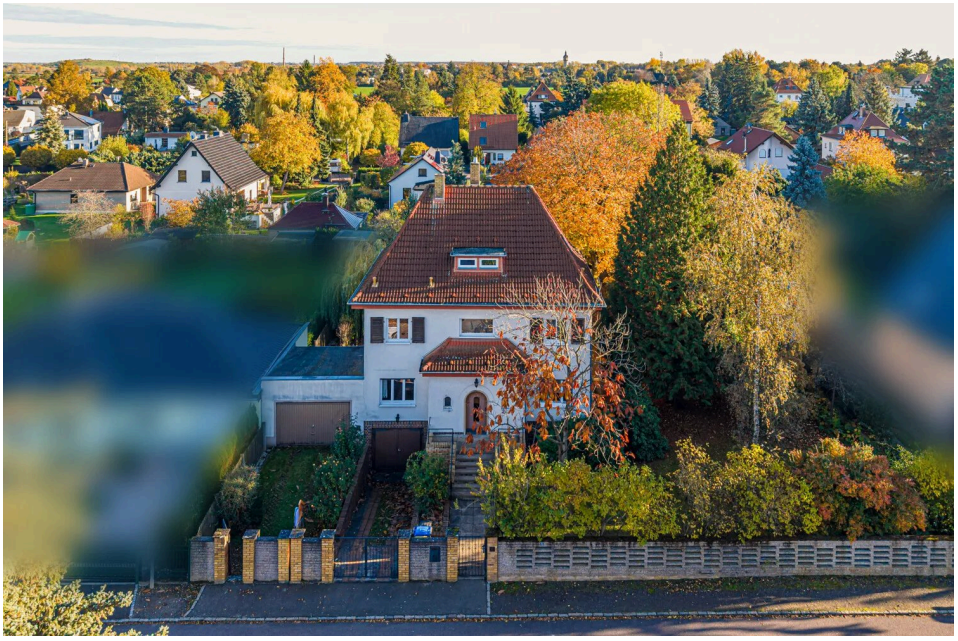
Die Immobilie





Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

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: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Ein erster Eindruck

Ein großzügiges Einfamilienhaus, das mit seiner weitläufigen Präsenz und dem kraftvollen Charakter eines vergangenen Jahrzehnts überzeugt. Auf rund 240 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet sich ein Alltag, der Geräumigkeit und Rückzug gleichermaßen möglich macht. Neun Zimmer reihen sich aneinander, jedes mit eigenem Rhythmus und eigenem Licht. Die Räume erzählen von Familienleben, von Gesprächen am langen Esstisch und leisen Nachmittagen hinter geschlossenen Türen. Sechs Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit ruhiger Atmosphäre, hier folgt der Blick den Konturen der Wände, bleibt an den Fenstern hängen und verliert sich in der Aussicht auf das rund 1.400 Quadratmeter große Grundstück.

Im Herzen des Hauses verbinden sich Alltag und Gastlichkeit. Ein Tageslichtbad sorgt für Komfort in den Tagesabläufen, funktional und solide in ihrer Ausstattung. Die Zentralheizung verteilt wohlige Wärme bis in die letzten Ecken, während die Grundsubstanz des Hauses mit Beständigkeit und Substanz aufwartet. Man spürt, dass hier Generationen gelebt haben, die Spuren davon sind sichtbar, nicht als Makel, sondern als Einladung, mit eigenen Ideen weiterzuschreiben. Die Ausstattungsqualität ist bodenständig und ehrlich, die Materialien altgedient, bereit für neue Impulse und moderne Akzente.

Das Grundstück öffnet einen eigenen Kosmos. Viel Platz für Bewegung, für Gartenfeste, für Entfaltung im Grünen. Zwei Balkone und Terrassen schaffen Übergänge zwischen Innen und Außen, Orte, an denen der Tag langsam beginnen oder in der Stille ausklingen kann. Die Sonne wandert über Rasen und Wege, begleitet das Jahr von der ersten Blüte bis zum letzten Blattfall. Es ist ein Haus, das nach Aufmerksamkeit verlangt, nach Sanierung und neuen Ideen, aber auch nach Menschen, die die Großzügigkeit und den starken Charakter dieses Ortes erkennen.

Wer durch die Räume geht, spürt die Geschichten, die hier geschrieben wurden, und das Potenzial, neue Kapitel zu beginnen. Ein Haus, das mit Substanz, Raum und dem großzügigen Grundstück überrascht und einen Rahmen bietet, der viel Raum für eigene Handschrift lässt. Hier steht nicht ein Versprechen, sondern ein ehrliches Angebot: ein Haus, das darauf wartet, mit Leben und Zukunft gefüllt zu werden.

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

Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Ausstattung und Details

- Stadtvilla
- Sanierungsbedürftig
- Neun Zimmer
- Voll unterkellert
- Großzügiges, parkähnliches Grundstück
- Fischgrätparkett in den Wohnbereich im Erdgeschoss
- Hohe Decken
- Ausbaufähiges Dachgeschoss (teilweise bereits ausgebaut)
- Zwei Garagen

Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

Alles zum Standort

Meusdorf ist ein ruhiger und grüner Stadtteil im Süden von Leipzig, der sich durch seine naturnahe Lage und gute Anbindung an die Innenstadt auszeichnet. Der Stadtteil gehört zum Stadtbezirk Süd und bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Buslinien, die das Viertel direkt mit dem Leipziger Zentrum verbinden. Die Fahrt ins Zentrum dauert etwa 20 bis 25 Minuten. Die nahegelegene Autobahn A38 ermöglicht außerdem eine schnelle Erreichbarkeit anderer Städte und Regionen.

In der Umgebung von Meusdorf finden sich zahlreiche Grünflächen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen. Besonders hervorzuheben ist der angrenzende Auenwald, der mit seinen Wander- und Radwegen ideale Bedingungen für Naturfreunde bietet. Auch der Cospudener See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen und Radfahren.

Familien profitieren von der ruhigen Wohnlage und den guten Bildungsangeboten in der Umgebung. Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind im näheren Umfeld vorhanden.

Objektnummer: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

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: 26474045 - 04288 Leipzig – Holzhausen

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