

Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

# Lebensqualität pur - Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in Wermsdorf

CODE DU BIEN: 25474016



PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – 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: 25474016 - 04779 Wermsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25474016                      |
| Surface habitable      | ca. 116,61 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 1                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1996                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 425.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                               |
| État de la propriété         | Bon état                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                             |
| Surface de plancher          | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 113.40 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                                        |

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig**

## Une première impression

Willkommen zu dieser außergewöhnlichen Gelegenheit – ein modernes, hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage in Wermisdorf. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über 116 Quadratmeter in zwei Etagen und wurde 1996 errichtet.

Die klare Raumaufteilung bietet ein durchdachtes Wohnkonzept, das sowohl für Familien als auch für Paare attraktiv ist. Aufgeteilt auf insgesamt vier Zimmer überzeugt das Haus mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der zwar getrennt aber nahtlos in die moderne Einbauküche übergeht. Die stilvolle Küche mit hochwertigen Geräten sowie viel Stauraum ist im Preis bereits inbegriffen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Platz für Vorräte oder Haushaltsgeräte.

Das großzügige Schlafzimmer lädt zu erholsamen Nächten ein. Zwei weitere flexible Zimmer eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Hauptbad im Obergeschoß ist mit einer bodengleichen Badewanne, Waschbecken und einem Heizkörper ausgestattet. Das Bad im Erdgeschoß glänzt mit einer bodengleichen Dusche. Elegante Fliesen und edle Sanitärobjekte unterstreichen das zeitgemäße Ambiente. Ein separates Gäste-WC im Untergeschoß ist ebenfalls vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die sonnige Terrasse die vom Wohnbereich aus zugänglich ist – ein idealer Ort für entspannte Stunden an der frischen Luft. Die Wohnung präsentiert sich mit hochwertigen Marmorböden in den Wohnräumen und langlebigen Fliesen in den Bädern. Elektrische Rollläden, zweifach verglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse befinden sich im separaten Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung.

Zum Haus gehören zwei Garagen, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Dieses Haus kombiniert moderne Ausstattung, praktische Raumaufteilung und eine ruhige Lage – eine seltene Gelegenheit für all jene, die die Vorzüge naturnahen Wohnens mit Komfort und Wertigkeit verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.

Lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig

## Détails des commodités

- Überdachte Terrasse
- Sauna
- 2 Garagen
- Abstellraum
- Gästezimmer
- Separates Gäste-WC
- Elektrische Rollläden

**CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wernsdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Reckwitz, südlich des Ortskerns von Wernsdorf und in unmittelbarer Nähe der historisch bedeutsamen Schlossanlage Hubertusburg sowie der Talsperre Döllnitzsee. Die Landschaft ist geprägt von weitläufigen Wäldern (Wernsdorfer Forst), Seen und Teichen – geprägt durch die historische Jagdkultur August des Starken – und damit ein beliebtes Erholungsgebiet.

Großstädte in Reichweite: Leipzig ist etwa 40 Minuten entfernt, Oschatz rund 15 Minuten, Grimma ca. 25 Minuten.

Autobahnanbindung: Die A 14 ist über die Abfahrt Mutzschen bequem erreichbar.

Öffentlicher Nahverkehr: Regionalverbindungen bestehen über den Bahnhof Dahlen (Bahnstrecke Leipzig–Dresden). Zudem fahren PlusBus- und Regionalbuslinien durch Wernsdorf.

In Wernsdorf sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Kindertagesstätte, Grund- und Oberschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen wie Gymnasien sind in Oschatz gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister sichern eine gute Grundversorgung in unmittelbarer Nähe.

**CODE DU BIEN: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – Landkreis Leipzig**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25474016 - 04779 Wermisdorf / Reckwitz – 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](mailto:leipzig@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)