

EXPOSÉ

+++ ERSTBEZUG! EFH IM BUNGALOWSTIL IN IDYLLISCHER LAGE V. HOLZHAUSEN M. GARAGE U. GR. GARTEN +++



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 04288 Leipzig / Holzhausen
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 128 m²
Grundstücksfläche (ca.): 640 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja
Dachform: Walmdach

VERMIETET

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	04288 Leipzig / Holzhausen, Rotkleeweg 21
Baujahr	2021
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	128 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	640 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	29 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-08-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitbodenplatte

Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabelkanäle	ja
Seniorengerecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



Objektbeschreibung:

Sie bevorzugen ruhiges und trotzdem stadtnahes Wohnen? Dann ist dieses gemütliche, moderne sowie ideal geschnittene Einfamilienhaus, gelegen am Ende einer Sackgasse in grüner sowie ruhigen Lage von Holzhausen, die perfekte Wohlfühloase für Sie.

Das im Jahr 2021 erbaute und idyllisch gelegene Niedrigenergiesparhaus im Bungalowstil inkl. einem ca. 20 m² Dachboden, einer Terrasse sowie einer angrenzenden Garage, ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Die Räumlichkeiten bestehen aus 4 Zimmern, Tageslichtbad, Gäste-WC mit Fenster, einer offenen Küche, einem Hauswirtschaftsraum und sind vom Flur aus direkt erreichbar. Das Haus ist für Familien mit bis zu 3 Personen perfekt geeignet.

Das großzügig geschnittene sowie lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche, Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen begrünten Garten, bietet genügend Platz für die ganze Familie. Vom Küchenbereich des Wohnzimmers gelangen Sie zur Speisekammer, welche auch als Arbeitszimmer genutzt werden könnte. Das modern sowie mit extravaganen Details gestaltete Tageslichtbad inkl. einer beleuchteten Dusche mit Fliesen in Holzoptik, einer Wanne, einem Doppelwaschbecken sowie WC lädt zum Träumen und Entspannen ein. Das links neben dem Eingangsbereich befindliche Gäste-WC mit Waschtisch sowie Fliesenboden ist ideal für Ihren Besuch.

Weiterhin können Sie vom Flur aus den geräumigen Dachboden durch eine herausziehbare Treppe erreichen und in diesem diverse Utensilien verstauen.

Im begrünten Gartenbereich befinden sich zwei Obstbäume (Apfel/Kirsche), welche Sie mit frischem biologischen Obst aus eigenem Anbau versorgen.

Eine am Haus angrenzende Garage für Ihren PKW sowie weitere 2 Stellplätze vor dem Haus runden das tolle Wohnungs-/ Hausangebot ab.

Ausstattung:

- Niedrigenergiesparhaus
- Glasfaserkabelanschluss/ Telekom
- begrünter Garten inkl. zwei Obstbäume (Apfel/ Kirsche)
- Garage und 2 Stellplätze vor der Garage
- Zisterne für Regenwasser bis 4 m³
- modernste Heizungstechnik inkl. Kühlung
- geräumiger Hauswirtschaftsraum inkl. Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung jedes Zimmer separat regulierbar
- Dachboden (ca. 20 m² und zum Abstellen diverser Utensilien nutzbar)
- gespachtelte Wände inkl. Glasflies im gesamten Haus
- Decken geputzt und gestrichen

- Gäste WC mit Fenster/ Waschbecken/ Haken/ Seifenspender
- Tageslichtbad mit WC/ Dusche/ Wanne/ 2 Handtuchhalter/ Haken/ Seifenspender
- hochwertige Keramik von "Villeroy & Boch" sowie Armaturen von "Hans Grohe"
- großformatige, moderne Fliesen in allen Räumen
- Deckenspots im Bad
- Beleuchtung unter dem Dachkasten (Außenbereich)
- große Terrasse

Der Eigentümer erlässt 2 Kaltmieten für eine von Ihnen eingebrachte Einbauküche, welche Sie jedoch beim Auszug wieder entfernen müssen.

Lagebeschreibung:

Holzhausen ist ein Ortsteil im Stadtbezirk Südost sowie ein Stadtteil von Leipzig. Er entstand zum 1. Januar 1999 durch Eingemeindung der bisher selbständigen Gemeinde Holzhausen in die Stadt Leipzig. Holzhausen umfasst die beiden Gemarkungen Holzhausen (mit dem alten Ortskern von Holzhausen) und Zuckelhausen (mit dem alten Ortskern von Zuckelhausen). Das Ortsbild prägen vor allem Einfamilienhäuser und kleine Villen aber auch Gutshöfe ehemaliger Großgrundbesitzer. Der Ortsteil verfügt über eine Grundschule mit Hort und Ganztagsangebot. Das Schulgebäude stammt aus dem Jahr 1901. Es gibt auch einen Kindergarten in Zuckelhausen namens Fuchsbau. Der im Jahr 1900 eröffnete Bahnhof Holzhausen (heute Haltepunkt Leipzig-Holzhausen) liegt auf der Bahnstrecke Leipzig-Geithain. Die Regionalbahnlinie RB113 der DB Regio Südost verbindet Leipzig-Holzhausen stündlich mit dem Leipziger Hauptbahnhof und Geithain.

In Holzhausen verkehren die Buslinien 74 und 172 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB). Des Weiteren befindet sich die Haltestelle "Meusdorf" der Straßenbahn-Linien 2 und 15 an der Stadtteilgrenze zwischen Meusdorf und Holzhausen.

Seit April 2021 bieten die LVB zusätzlich das Ridepooling-System Flexa Südost an, das auch die Nachbar-Stadtteile Probstheida und Meusdorf umfasst. Fahrten können per App oder Hotline gebucht werden. Es können viele zusätzliche, rein virtuelle Haltestellen bedient werden.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 29.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE-APIS Immobilien.

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de

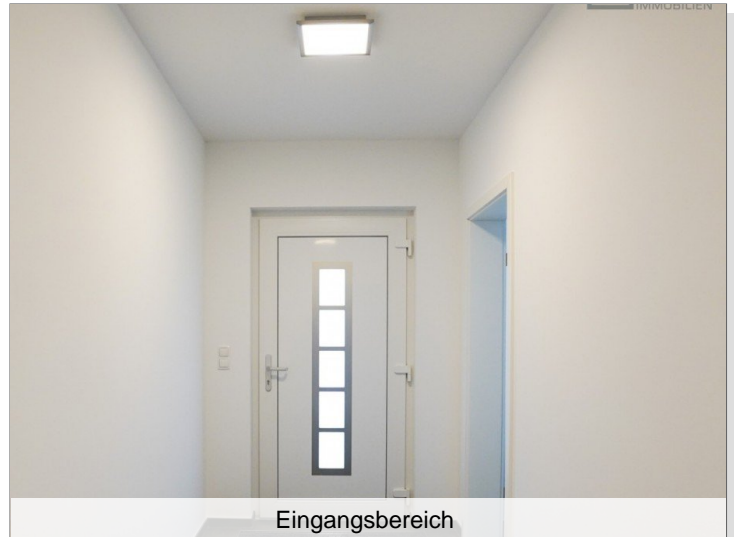
Objektbilder:



Hausansicht vorn



Hausansicht hinten



Eingangsbereich



Eingangsbereich Bild 2

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



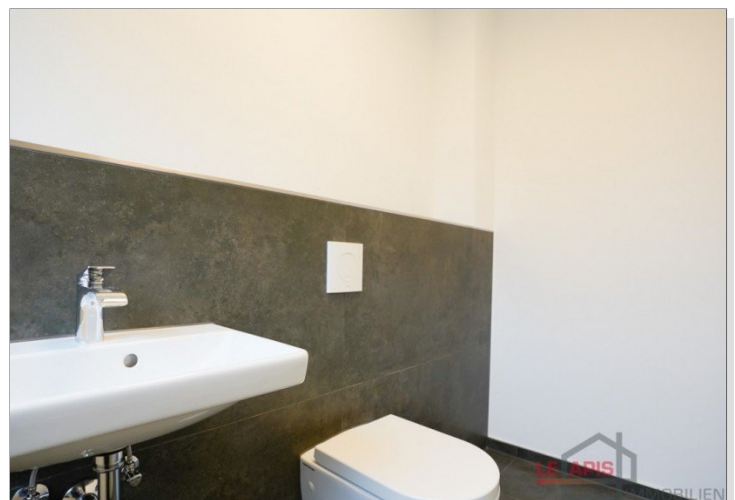
Flurbereich



Hauswirtschaftsraum inkl. Heizungsanlage



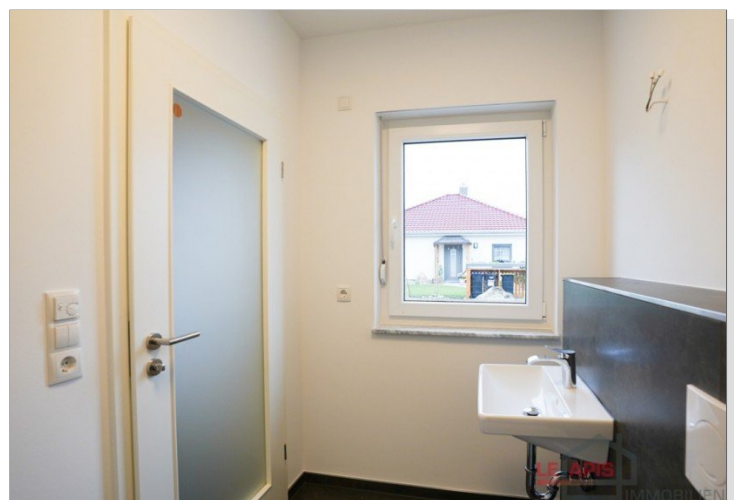
Regelung Fußbodenheizung u. Bewegungsmelder im Flur



Gäste-WC



Technik

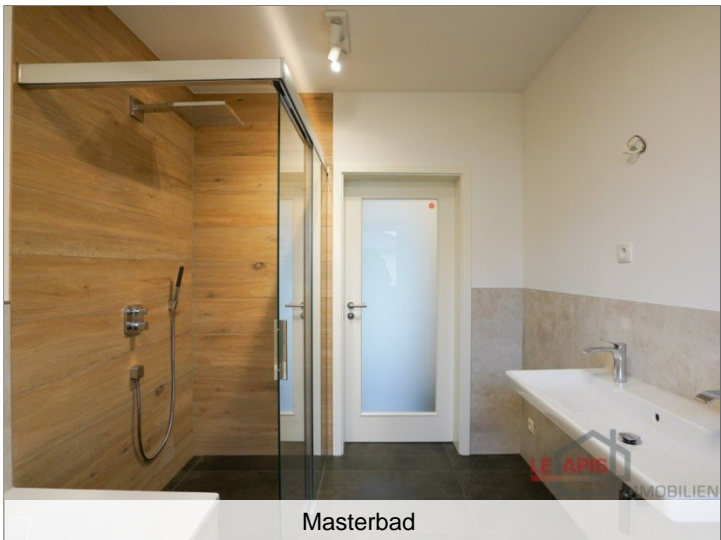


Gäste-WC Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



Masterbad



Küchenbereich im Wohnzimmer (offene Küche)



Masterbad Bild 2



Wohnzimmer



Doppelwaschbecken inkl. WC im Masterbad



Wohnzimmer Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



Wohnzimmer Bild 3



Kinderzimmer



Abstellraum, Speisekammer oder Büro



Dachboden



Schlafzimmer



Garage

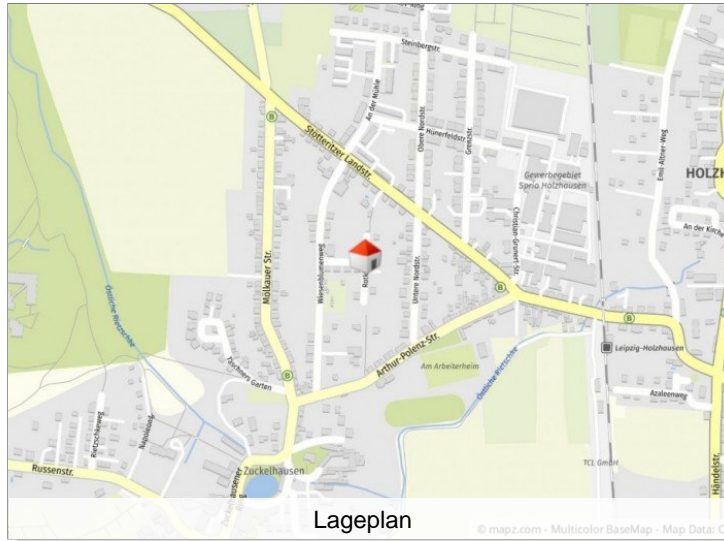
LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



Lageplan



Erdgeschoss

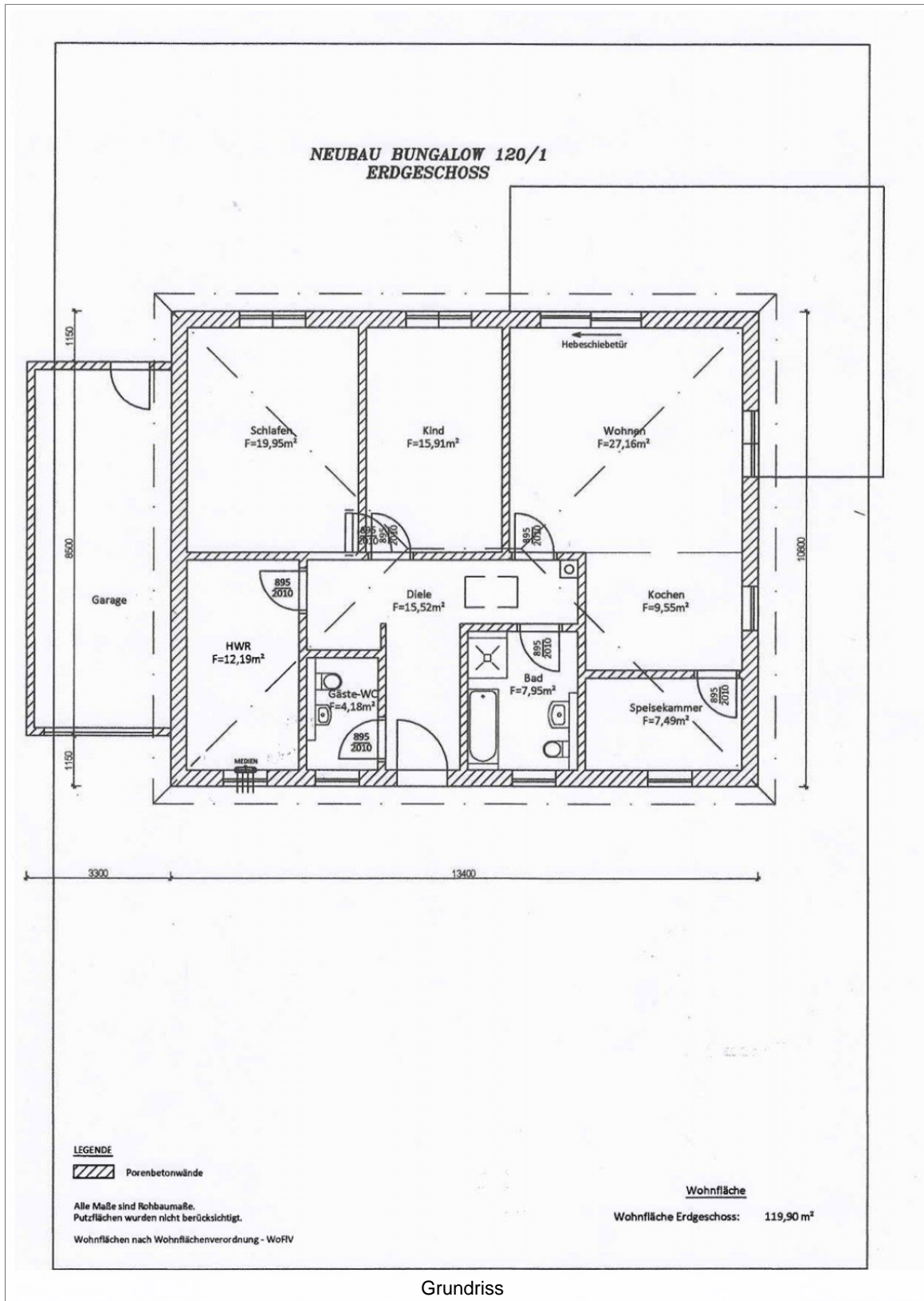


Dusche u. Regendusche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig / Holzhausen
- > 4 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-998



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070

Mobil: 004915254250755

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien

Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Internet: www.le-apis-exklusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202
/ 69-App.571

**Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen e.V.**

Ihre Notizen:
