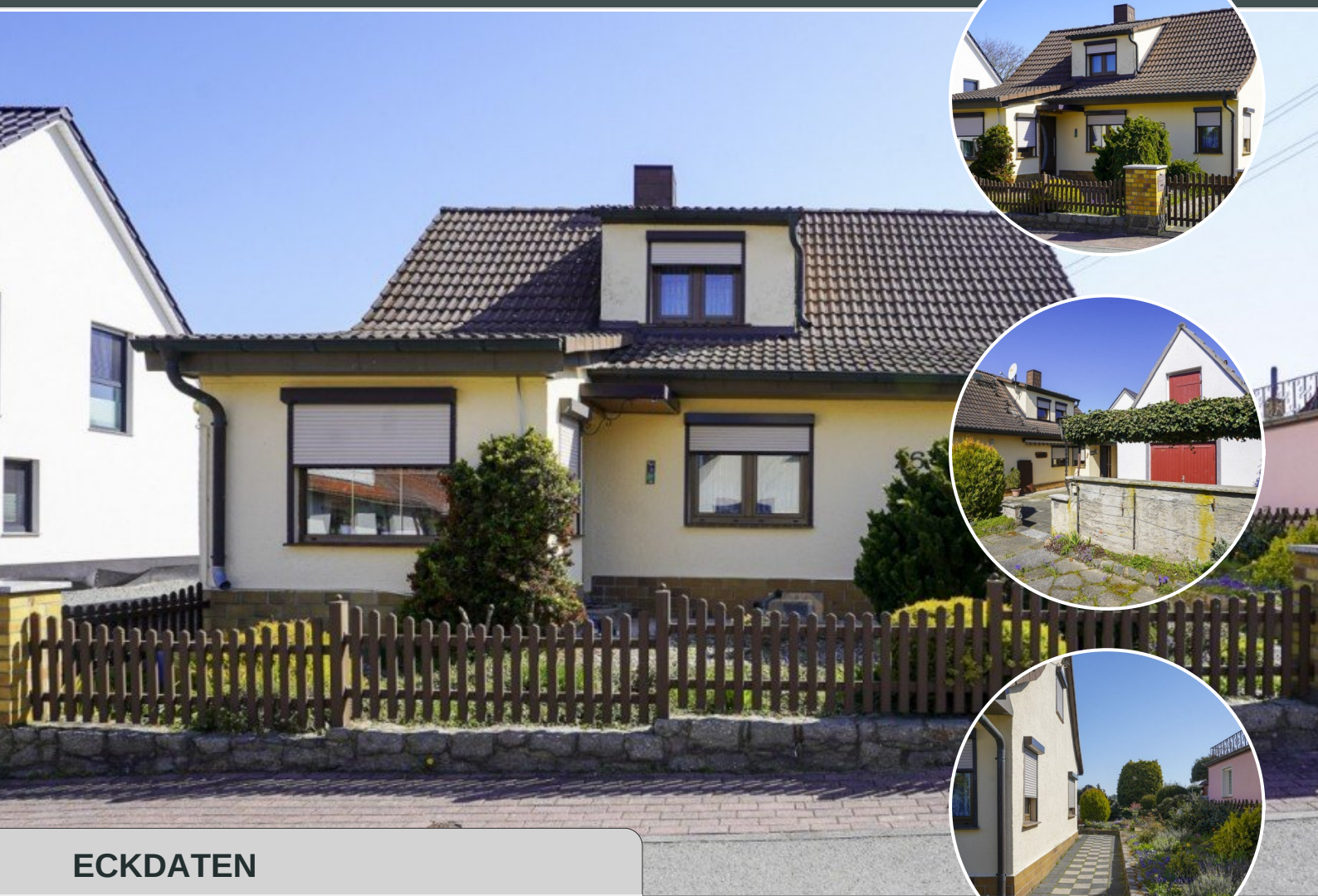


Charmantes EFH mit Garage, Nebengeb. u. Grundstück
in einer idyllischen sowie grünen Oase v. Taucha



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 04425 Taucha
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 103,20 m²
Nutzfläche (ca.): 165,13 m²
Grundstücksfläche (ca.): 940 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT

> Einfamilienhaus

> Taucha

> 4,5 Zimmer

> 103,20 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1214



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	04425 Taucha, Am Wachberg 26
Baujahr	1981
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	103,20 m²
Nutzfläche (ca.)	165,13 m²
Grundstücksfläche (ca.)	940 m²
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	156 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2033-04-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja

Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

> Einfamilienhaus

> Taucha

> 4,5 Zimmer

> 103,20 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1214



Objektbeschreibung:

Lassen Sie sich verzaubern vom Charme dieses, im Jahr 1981 erbauten, Einfamilienhauses inkl. Garage sowie Nebengebäuden, welches sich in idyllischer Lage, in einer ruhigen Sackgasse (kein Durchgangsverkehr), befindet.

Die gepflegte Fassade des Hauses sowie der wunderschöne Garten inkl. dem traumhaften Ausblick auf Felder, Wiesen und Bäume ist es ein wahres Juwel, das nur darauf wartet von Ihnen entdeckt zu werden!

Das Haus bietet Ihnen circa 103 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 4,5 Zimmer und die Grundstücksfläche beträgt ca. 940 m².

Durch den Hintereingang im Erdgeschoss gelangen Sie rechts in das Tageslichtbad inkl. Wanne, Waschtisch, WC sowie in den Kellerbereich mit integrierten Heizungsraum, einem Raum für die Öltanks sowie einem Abstellraum für diverse Utensilien, welchen Sie vom Bad aus durch eine Treppe erreichen. Linker Hand des Hintereingangs befindet sich die Küche, von welcher Sie das Wohnzimmer betreten können. Das Schlafzimmer und der Flur des vorderen Eingangsbereiches grenzen an das Wohnzimmer bzw. können Sie diese Räumlichkeiten darüber betreten. Im Flur des Vordereingangs finden Sie linksseitig das Gäste-WC. Durch einen Treppenaufgang gelangen Sie in das 1. Obergeschoss, in welchem Ihnen noch weitere 2,5 Zimmer zur Verfügung stehen. Diese wurden bisher als Arbeits- und Gästezimmer genutzt.

Zur Garage gelangen Sie sowohl durch das Garagentor straßenseitig links gelegen oder durch eine separate Tür rechts neben dem Hintereingang des Hauses. Weiterhin gibt es eine geschlossene Sitzzecke, für diverse Feierlichkeiten rechts hinter der Garage, ein Sommerbad inkl. Dusche auf der gegenüberliegenden Seite des Hauses rückseitig sowie 4 Schuppen und einen Heuboden in den angrenzenden Nebengebäuden. im hinteren Gartenbereich.

Dieses Haus hat noch viel Potenzial. Ob Sie neue Räume schaffen oder die bestehenden Räumlichkeiten modernisieren. Die perfekte Größe des Grundstücks und seine einzigartige Lage werden Sie überzeugen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und die Zukunft naturverbunden genießen.

Verschaffen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

- Einfamilienhaus mit großem Grundstück circa 940 m², Nebengebäuden und Garage
- Ausbaureserve vorhanden
- teilunterkellert
- EG besteht aus 2 Flurbereichen (vorn/ hinten), Wohnzimmer,

Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC und angrenzender Garage

- OG besteht aus Flurbereich und 2,5 Schlafräumen
- KG besteht aus Heizungsraum, Raum für Öltanks, Abstellraum
- Dachpappen-Erneuerung im Jahr 2020
- Heizungserneuerung im Jahr 1996 (regelmäßig gewartet)

Das Haus ist komplett möbliert und die Nebengebäude mit diversen Gartengeräten und Möbeln versehen (siehe Bilder u. 360 grad Rundgang). Hierzu wird der Eigentümer sich bei näherem Interesse entsprechend äußern bzw. können, je nach Wunsch diverse Utensilien behalten oder auch beseitigt werden.

Lagebeschreibung:

In nur ca. 7 km Entfernung erreichen Sie die Autobahn A14 und in 2,8 km das Zentrum von Taucha. Einkaufen gehen? Kein Problem! Nur 1,6 km trennen Sie vom nächsten Bäcker und Fleischer bzw. befinden sich diese in den begehrten "WIN-Passagen", in welchen Sie auch einen Friseur, Kosmetikstudio,, einen Pizza und Sushi Lieferservice sowie ein Fitnessstudio finden können. Der nächste Supermarkt ist ca. 3 km entfernt. Nach Leipzig (Zentrum) gelangen Sie in nur 30 Minuten mit dem PKW (ca. 15 km).

Taucha liegt in der Leipziger Tieflandsbucht. Durch die Stadt fließt die Parthe, deren Flussaue ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet um die Stadt bildet. Außerhalb der Flussaue ist die Landschaft durch eiszeitliche Endmoränen geprägt (Saaleeiszeit). In der Umgebung befinden sich auch Reste von ehemaligen Vulkanen, die als Steinbrüche genutzt werden.

Der Ort wurde im Jahre 974 erstmals als urbs Cothung in der Chronik des Bischofs Thietmar von Merseburg erwähnt. 1170 erhielt der Marktflecken Tuch durch den Magdeburger Erzbischof Wichmann von Seeburg das Stadtrecht verliehen. Dadurch sollte eine Konkurrenz zum meißnischen Leipzig aufgebaut werden. Erzbischof Albrecht I. ließ als sichtbaren Ausdruck der städtischen Selbständigkeit 1220 Schloss und Stadtmauer errichten.

Taucha hat durch die Nähe zu Leipzig eine gute Verkehrsanbindung. Durch die Stadt führen die Bundesstraße 87 (Leipzig-Frankfurt (Oder)). Im Südwesten führt die A 14 mit der Anschlussstelle Leipzig-Nordost an Taucha vorbei.

Der Bahnhof Taucha liegt an der Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg. Die Stadt Taucha hat bereits die Verknüpfungsstelle Bahn-Bus gebaut und in Betrieb genommen. Im Herbst 2017 hat die Umgestaltung des Bahnhofs selbst mit dem Neubau der Bahnsteige und eines Fußgängertunnels zur Lindnerstraße sowie des Ersatzes des Bahnübergangs Portitzer Straße durch eine Straßenunterführung begonnen. Die neuen Bahnsteige sollen ab Frühjahr 2019 zur Verfügung stehen. Die Stadt Taucha ist mit Straßenbahn (Linie 3 Taucha-Leipzig Hauptbahnhof-Knautkleeberg, 20-min-Takt), S-Bahn (Linie 4), Regionalbahn und Buslinien an das

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Taucha
- > 4,5 Zimmer

- > 103,20 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1214



Leipziger Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Am Stadtrand gibt es einen kleinen Flugplatz, welcher von Kleinflugzeugen und Segelfliegern benutzt wird. Der Flughafen Leipzig/Halle ist circa 20 km entfernt.

Quellenangabe:Wikipedia

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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



Hausansicht hinten



Weg zum Gartenbereich

LE APIS Immobilien

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Taucha
- > 4,5 Zimmer

- > 103,20 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1214



Hauseingang vorn



Garten



Hauseingangsbereich



Garten Bild 2



Hofbereich/ Eingangsbereich hinten



Garten Bild 3

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Taucha
- > 4,5 Zimmer

- > 103,20 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1214



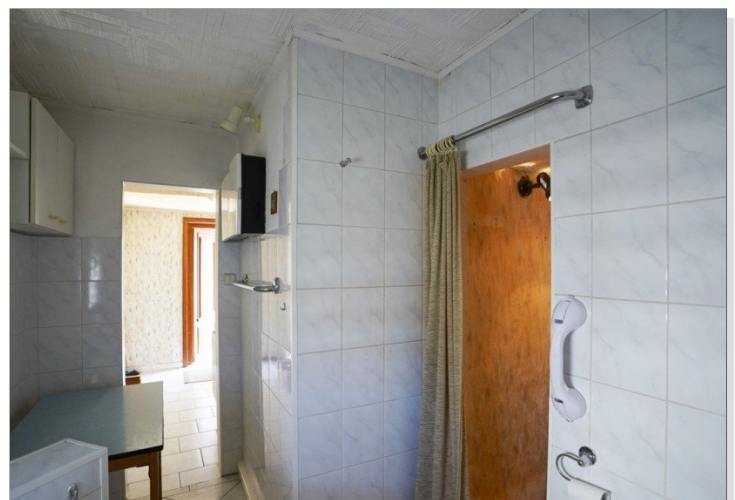
Sitzgelegenheit im Garten



Bad



Sitzecke



Bad Bidl 2 m. Treppenabgang zum Keller



Flurbereich



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Taucha
- > 4,5 Zimmer

- > 103,20 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1214



Küche Bild 2



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Eingangsbereich vorn



Wohnzimmer Bild 2



Eingangsbereich Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Taucha
- > 4,5 Zimmer

- > 103,20 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1214



Treppenaufgang ins OG



Arbeitszimmer Bild 2



Gäste-WC



Zwischenflur OG



Arbeitszimmer



halbes offenes Zimmer zum Gästezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Taucha
- > 4,5 Zimmer

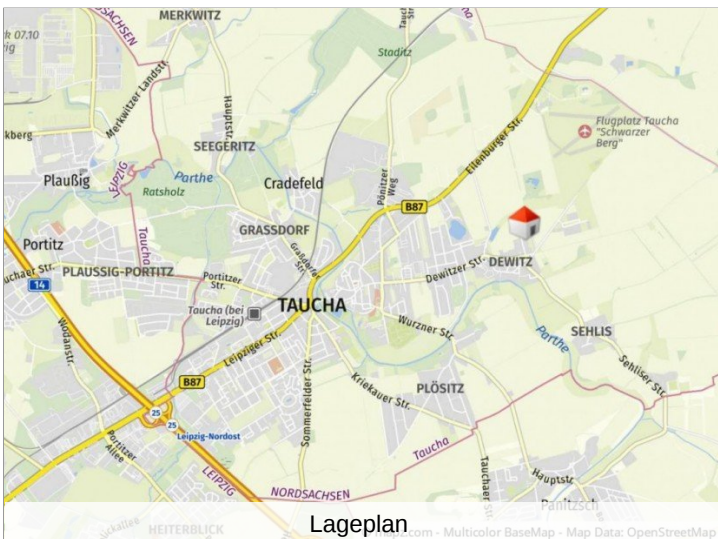
- > 103,20 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1214



Gästezimmer



Gästezimmer Bild 2



Lageplan

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
- > 103,20 m² Wohnfläche
- > Taucha
- > Objektnummer: 1214
- > 4,5 Zimmer



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-exclusiv.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: