

EXPOSÉ

# ENTZÜCKENDES REIHENENDHAUS M. POTENZIAL IN RUHIGER U. BELIEBTER LAGE V. KITZSCHER



## ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 04567 Kitzscher

Baujahr: 1957

Zimmerzahl: 4,5

Wohnfläche (ca.): 97,40 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 142,15 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 354 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.539,01 €

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis  
€ 149.900,-**

**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

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	04567 Kitzscher, Rosengasse 2c
Baujahr	1957
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	97,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	142,15 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	354 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	149.900,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.539,01 €
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	102,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-10-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1957
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja

Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein entzückendes Reihenendhaus inkl. Grundstück (Grundstücksfläche 354 m<sup>2</sup>), Garage, 2 PKW-Freiplätze im Hofbereich und drei Nebengebäude (zwei Schuppen und eine Werkstatt massiv gebaut) in beliebter Lage von Kitzscher. Ideal für eine kleine Familie, die Ihren Traum vom Eigenheim realisieren möchte. Das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 97,40 m<sup>2</sup> wurde 1995/1996 liebevoll saniert und instand gehalten. Die Immobilie bietet Raum für diverse Gestaltungsmöglichkeiten (Umbau/ Ausbau etc.), je nach Geschmack und Wunsch der neuen Eigentümer.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche inkl. einer schönen Einbauküche sowie das angrenzende Wohnzimmer. Über eine Treppe gelangen Sie in das 1.OG in welchem sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und WC befinden.

Vom 1.OG aus gelangen Sie über eine Treppe in das gedämmte Dachgeschoss, in welchem Sie eine Galerie für einen Arbeitsbereich sowie ein Kinderzimmer vorfinden. Vom Galeriebereich auf dieser Etage kommen Sie über eine Steigleiter zum Spitzboden, welcher Ihnen zusätzlichen Platz für diverse Utensilien oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der großzügige Kellerbereich (voll unterkellert) beherbergt einen Abstellraum, einem Waschraum sowie einen Heizungsraum, welcher Ihnen den Zugang zum Garten ermöglicht. Des Weiteren gibt es eine Garage und zwei mögliche Stellplätze im Einfahrtsbereich des Grundstücks sowie ein massiv gebautes Nebengebäude, welches als Werkstatt genutzt werden kann. Gartengeräte und Fahrräder können in einem weiteren Nebengebäude bzw. Schuppen (massiv gebaut) untergebracht werden.

Im begrünten Gartenbereich können Sie sich entspannen und Ihr Familienleben in vollen Zügen genießen.

## Ausstattung:

- Reihenendhaus Baujahr 1957
- saniert 1995/1996 (Dach, Fassade, Fenster, Türen, Küche, Solaranlage)
- Grundstücksfläche 354 m<sup>2</sup>
- Wfl. 97,40 m<sup>2</sup>
- 4,5 Räume
- Küche inkl. Einbauküche
- Außenjalousien inkl. Rollgurt
- Fußbödenbeläge PVC-Belag und Fliesen
- 2 Stellplätze im Einfahrtsbereich und 1 Garage
- Nebengebäude (2 Schuppen massiv gebaut)
- Gartenbereich mit zwei Zugängen/ Zufahrten (hinten u. vorn)
  
- Kellerbereich (voll unterkellert) mit Abstellraum, Waschraum inkl.

Dusche und Heizungsraum mit Zugang zum Garten

- gedämmter Dachboden
- Wärmeisolierung an Außenfassade
- Solaranlage für Warmwasser (sparsam)
- Gasheizung (Erdgas) mit Brennwerttherme erneuert in Jahr 2021 (mit Wartungsintervallen)

## Lagebeschreibung:

Kitzscher liegt in der Leipziger Tieflandsbucht, am Rand des Mittelsächsischen Hügellandes. Die Stadt liegt etwa 25 km südlich von Leipzig und etwa 3 km östlich der Kreisstadt Borna. Mit der Halde Trages befindet sich auf dem Gemeindegebiet einer der höchsten Erhebungen des Leipziger Raumes.

Die Ortsteile der Gemeinde Kitzscher sind Braußwig, Dittmannsdorf, Hainichen, Thierbach und Trages.

In einer Stiftungsurkunde im Kloster Grimma wird das Dorf im Jahr 1251 erstmals erwähnt und bezieht sich in seinem Namen auf ein 1676 ausgestorbenes Adelsgeschlecht, namentlich Guntherus de Kiczschere.

Das älteste Bauwerk des Ortes ist die Kirche, deren Ursprünge bis um 1200 zurückreichen. 1685 wurde sie umgebaut, erweitert. Ab 1787 war Gustav Friedrich Dinter als Prediger (Pfarrsubstitut) und ab 1790 bis zu seiner Abberufung nach Dresden als Pfarrer tätig. Zugleich organisierte er dort das Elementarschulwesen und bildete Lehrer in einem Privatseminar aus.

Durch das südliche Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 176.

Die Stadt liegt im Verbundgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes und ist durch die Regionalbus Leipzig sowie die THÜSAC Personennahverkehrsgesellschaft mit drei PlusBus- sowie weiteren Regionalbuslinien angebunden. Gemeinsam mit seinen Ortsteilen, mit Deutzen sowie den Städten Borna und Regis-Breitungen liegen sie in der Tarifzone 153. Die zentrale Haltestelle aller Buslinien ist der Busplatz Kitzscher.

Quellenangabe:WIKIPEDIA

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



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](http://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](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



## LE APIS Immobilien

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

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



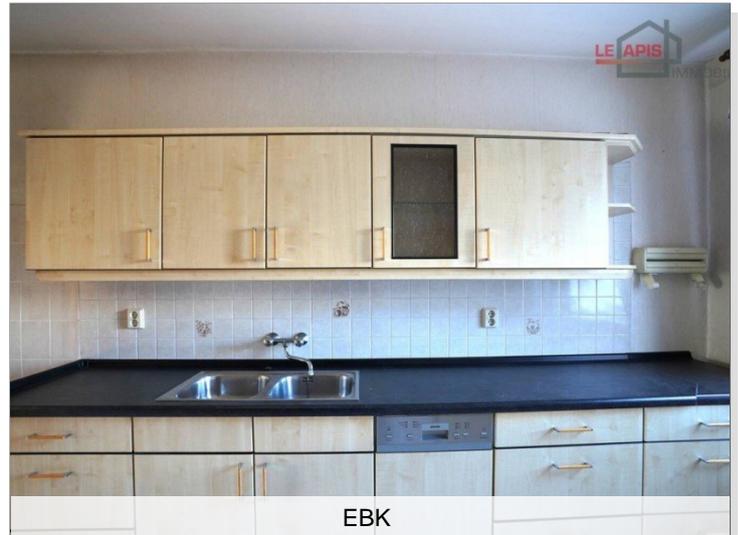
Hauseingangsbereich



Küche



Flurbereich



EBK



Flurbereich Bild 2



Wohnzimmer

## 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

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



Wohnzimmer Bild 2



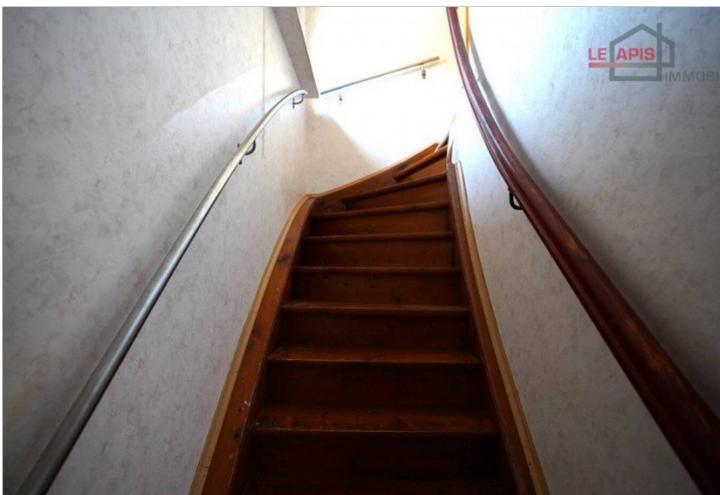
Schlafzimmer



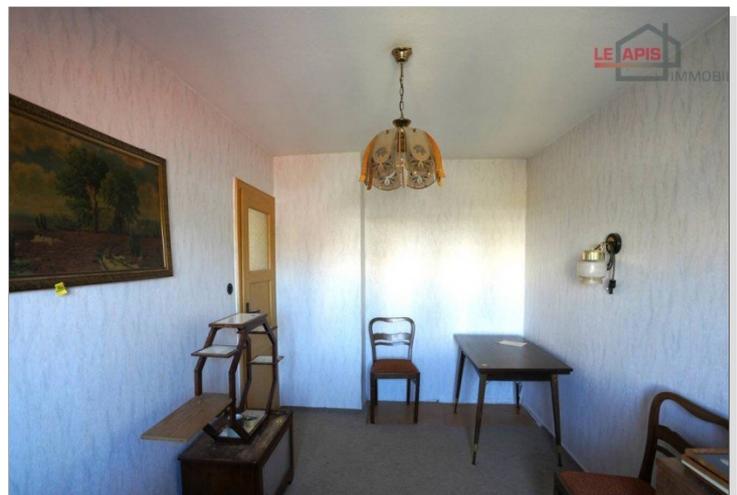
Zugang zum Keller



Schlafzimmer Bild 2



Treppenaufgang zum 1.OG



Kinderzimmer

## 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

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



Kinderzimmer Bild 2



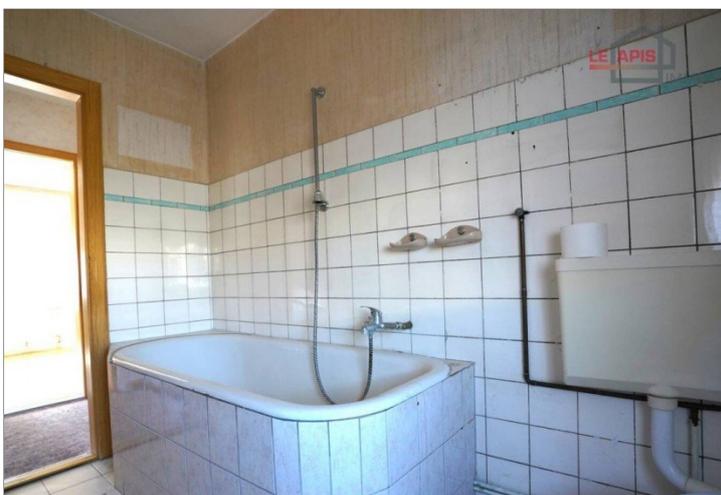
Bad 1.OG Bild 2



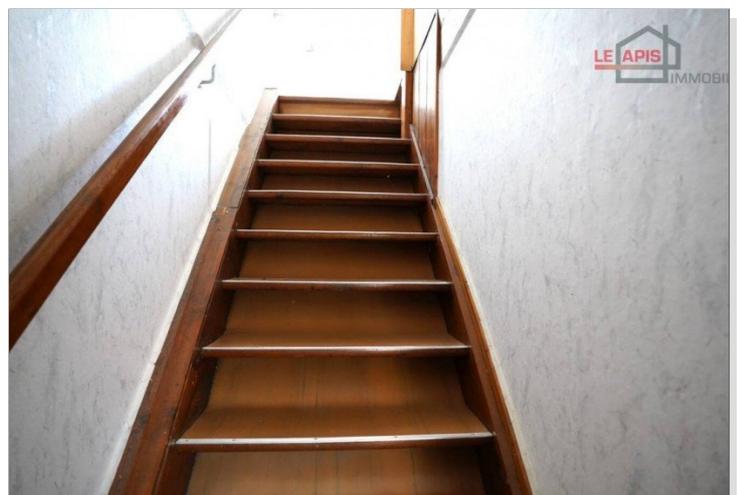
Abstellraum Keller



Zugang zum DG



Bad 1.OG



Treppenaufgang zum DG

## 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

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



Galerie-Büro DG



Aussicht Umgebung Bild 2



Kinderzimmer 2



Aussicht Umgebung



Kinderzimmer 2 Bild 2



Flurbereich Keller

## 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

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



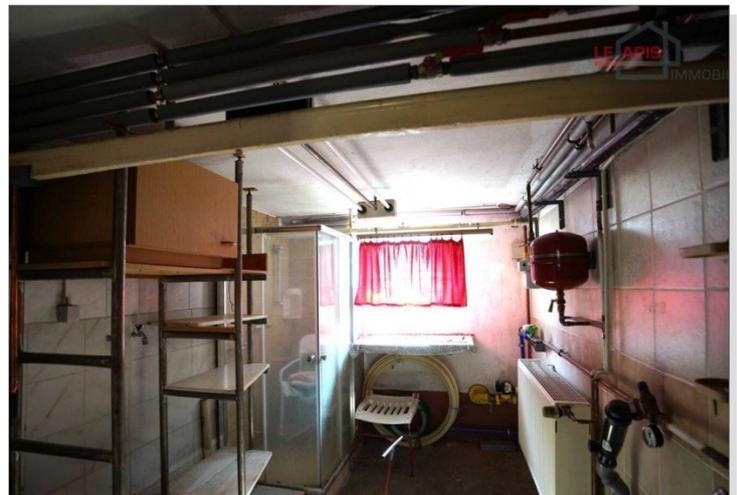
Treppe zum Kellerbereich



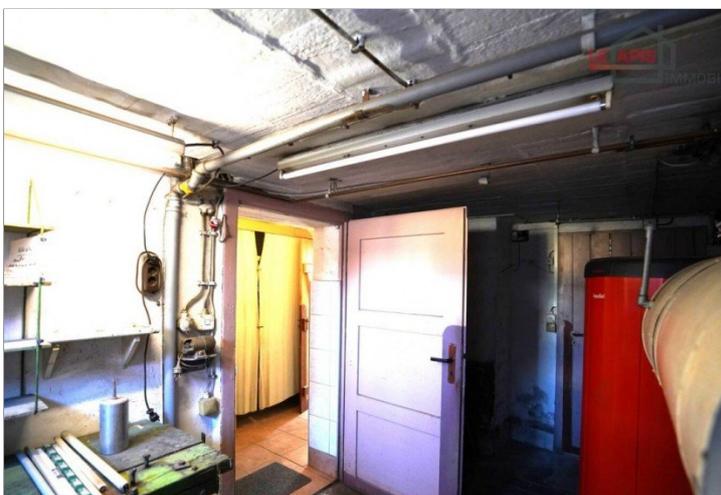
Heizungsraum m. Zugang zum Garten



Abstellraum Keller Bild 2



Waschraum



Heizungsraum



Waschraum 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

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



Garageneingang



Lageplan



Garage



Schuppen

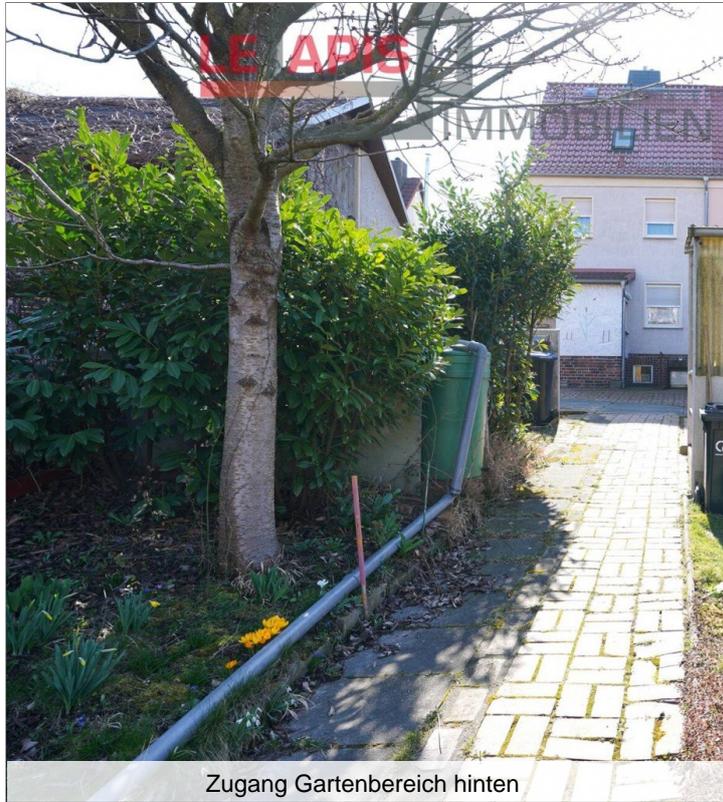


Einfahrt u. Zugang Haus

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kitzscher
- > 4,5 Zimmer

- > 97,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1342



Zugang Gartenbereich hinten



Gartenbereich hinten

## 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

