

EXPOSÉ

+++GROßPÖSNA - NAHE DER SEENLANDSCHAFT IN GRÜNER NATUR IM EIGENEN HAUS WOHNEN+++



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 04463 Großpösna  
Baujahr: 1991  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 131,56 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 91 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 481 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja

**VERKAUFT**

## 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-exclusiv.de

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	04463 Großpösna
Baujahr	1991
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	131,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	91 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	481 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	118,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2031-03-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



## Objektbeschreibung:

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus/ Doppelhaushälfte bietet mit seinen 5 Wohnräumen, 2 Bädern, Gäste-WC, Lager-/ Abstellräumen im Kellerbereich (Es könnten auch evtl. Wohnräume daraus gemacht werden, da eine gute Dämmung des Hauses vorhanden ist.), einer geräumigen Küche, einer Garage sowie zwei Außenstellplätzen genügend Platz für Familien mit Kindern aber auch Pärchen, die reichlich Entfaltungsspielraum benötigen.

Die idyllische Lage im Grünen ist der ideale Rückzugsort um dem Alltagsstress zu entfliehen und die Ruhe in der eigenen Wohlfühloase genießen zu können.

## Ausstattung:

- Grundstücksgröße von ca.481 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche circa 132m<sup>2</sup>, Nutzfläche circa 91m<sup>2</sup>
- begrünter sowie gepflegter Gartenbereich
- Außenwasserzähler für Gartenbereich
- zwei Außenstellplätze
- eine großzügig geschnittene Garage
- Außenrolläden mit Kurbel außer am Wohnzimmer zur Terrasse bzw. funktioniert diese elektrisch
- Markise an Terrassenwand
- Schmiedeeisener hochwertiger Gartenzaun
- Haustür inkl. Dreifachverriegelung bestehend aus Merantiholz
- Schließanlage
- Fenster Zweifachverglasung bestehend aus Merantiholz
- großzügiger Terrassenbereich zum Garten hinter dem Haus
- Echtholz-Treppe Ausgang zur oberen Etage bestehend aus Buche-Holz
- Bodenbelag EG Vinyl-Belag geklebt (Ahorn) im Vorflur, Flur und Küche
- Bodenbelag EG Teppich im Arbeits- und Wohnzimmer
- Fliesenboden in den Bädern und im Gäste-WC
- Bodenbelag 1.OG Laminat Pergo
- gedämmter Dachboden (Warmdach)

## Lagebeschreibung:

Großpösna: Charmante Kleinstadt in direkter Neuseenlage: Südlich der sächsischen Metropole Leipzig erstreckt sich das Neuseenland, ein Gefüge zahlreicher Seen, die zusammen eine einmalige Erholungslandschaft ergeben. Der Störnthaler See ist nicht nur einer der größten dieser Seen, sondern zeichnet sich zudem durch seine Kunstaffinität aus: 2009 soll auf seiner Oberfläche die Installation Vineta schwimmen, ein kirchenähnliches Gebäude, das als Erinnerungsdenkmal und Veranstaltungsort zugleich fungieren soll.

Am Ostufer des Sees befindet sich Störnthale, ein Ortsteil der Gemeinde Großpösna. Zu dieser gehören, neben der gleichnamigen Kleinstadt, auch die Dörfer Güldengossa, Dreiskau-Muckern und Seifertshain. Insgesamt zählt Großpösna, das sich etwa 15 Kilometer vom Leipziger

Stadtzentrum entfernt befindet, rund 3700 Einwohner und begeistert mit einer reichen Landschaft an Stadthäusern, Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Verkehrs- und Erlebnismöglichkeiten

Zu erreichen ist Großpösna mit Zügen der Deutschen Bahn und Connex Sachsen. Mit dem Auto gelangt man über die A14, A38 und S38 in die Gemeinde. Die B2 und B95 verlaufen westlich des Störnthaler Sees, durch Böhlen und Borna. Auch der Mitteldeutsche Verkehrsverbund fährt Großpösna mit mehreren Linien (145, 171, 690) an.

Mitten in der Neuseenlandschaft gelegen, ist Großpösna eine attraktive Gemeinde, abwechslungsreiche Freizeitgestaltung gehört zum Wohnkomfort einfach dazu. Neben der Seenlandschaft gibt es aber noch mehr zu entdecken. So befindet sich zum Beispiel in Großpösna, im Erholungsgebiet Oberholz, ein Botanischer Garten für Arznei- und Gewürzpflanzen. Das Expo-Dorf Dreiskau-Muckern lädt zu einem Besuch ein, und in Güldengossa lässt sich genussvoll die Gebäckspezialität Leipziger Lerchen genießen.

Einkaufsmöglichkeiten

Am Rand der Gemeinde befindet sich zudem, neben diversen lokalen Einkaufsmöglichkeiten, der Pösna-Park, das größte Einkaufszentrum südöstlich von Leipzig. Hier lassen sich große und kleine, ausgefallene und alltägliche Shoppingwünsche problemlos erfüllen.

Großpösna ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Leipzig. Ob Großstadtgefühl in Leipzig oder kleinstädtischer Charme in Naturnähe, hier lässt sich beides umsetzen. Und wo sonst als in Großpösna kann man (zukünftig) eine kulturelle Veranstaltung besuchen und dabei über der Wasseroberfläche eines Sees schweben? (Quellenangabe: Doreen Fröhlich)

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
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 Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

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



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



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

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

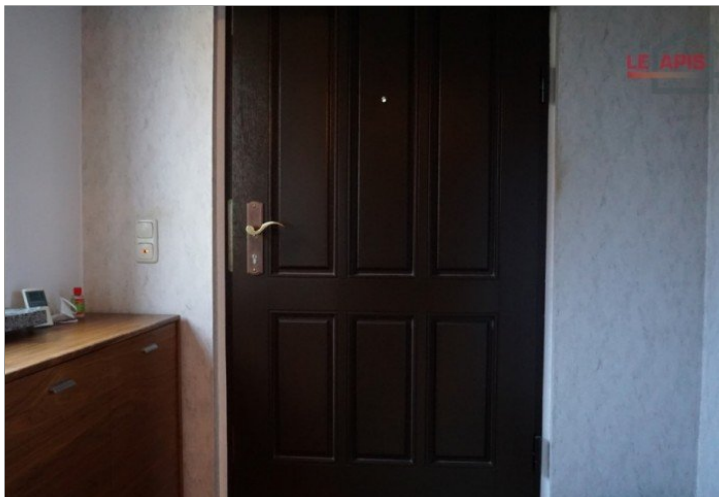
- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



Gartenbereich



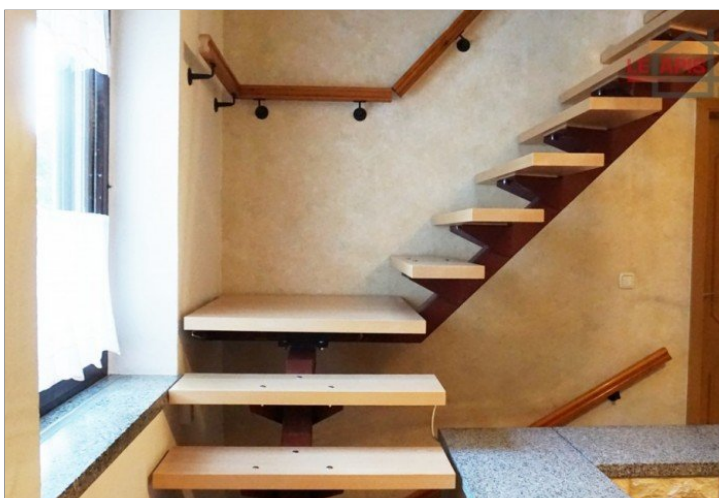
Diele/ Flur Bild 2



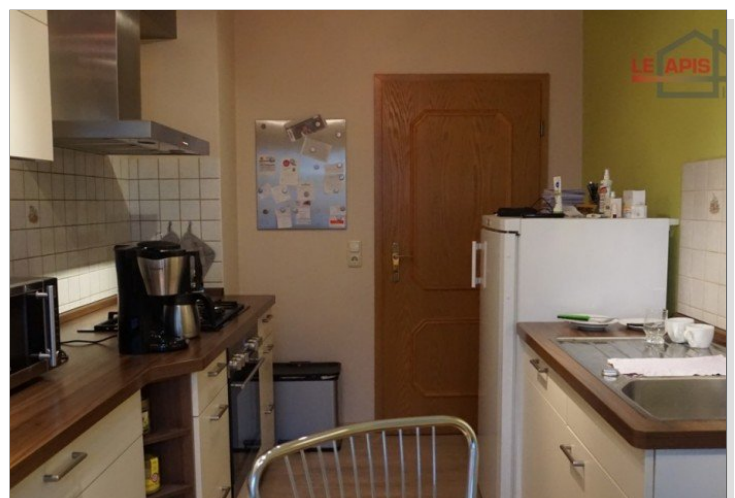
Eingangsbereich Vorflur



Diele/ Flur Bild 3



Diele/ Flur



Küche

## 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

- > Doppelhaushälfte
- > Großpöсна
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



Wohnzimmer



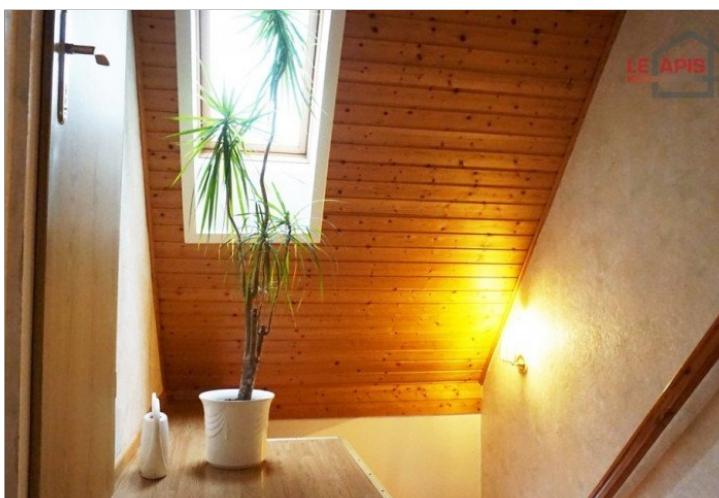
obere Etage 1.OG Kinderzimmer



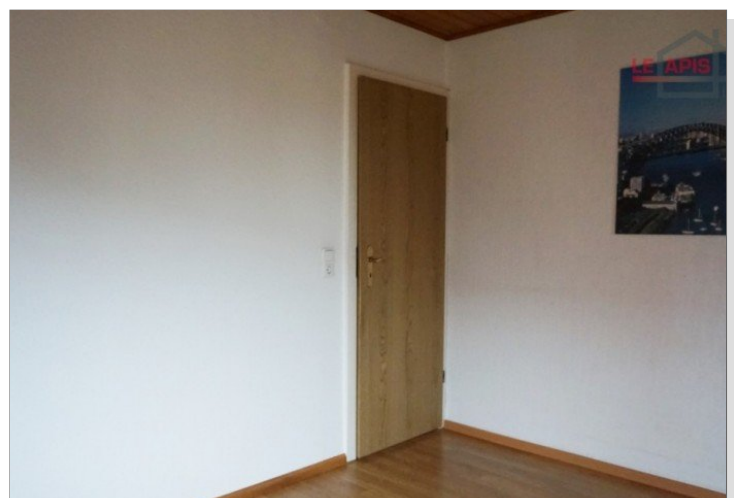
Treppenaufgang zur oberen Etage im 1.OG



obere Etage 1.OG Gäste-Zimmer



Diele/ Flur obere ETagе 1.OG



obere Etage 1.OG Schlafzimmer

## 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

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



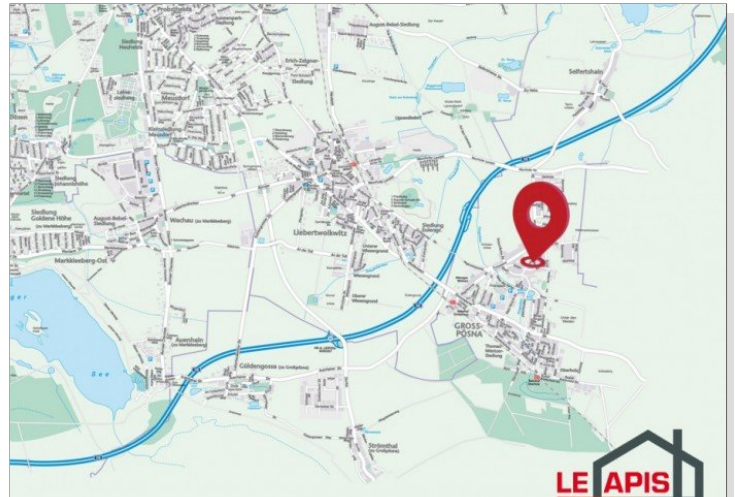
Master-Bad obere Etage 1.OG



Zusatzbad im Keller inkl. Wanne u. WM-Anschluss



Master-Bad obere Etage 1.OG Bild 2



Kartenausschnitt



Kellerbereich inkl. Abstellraum

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



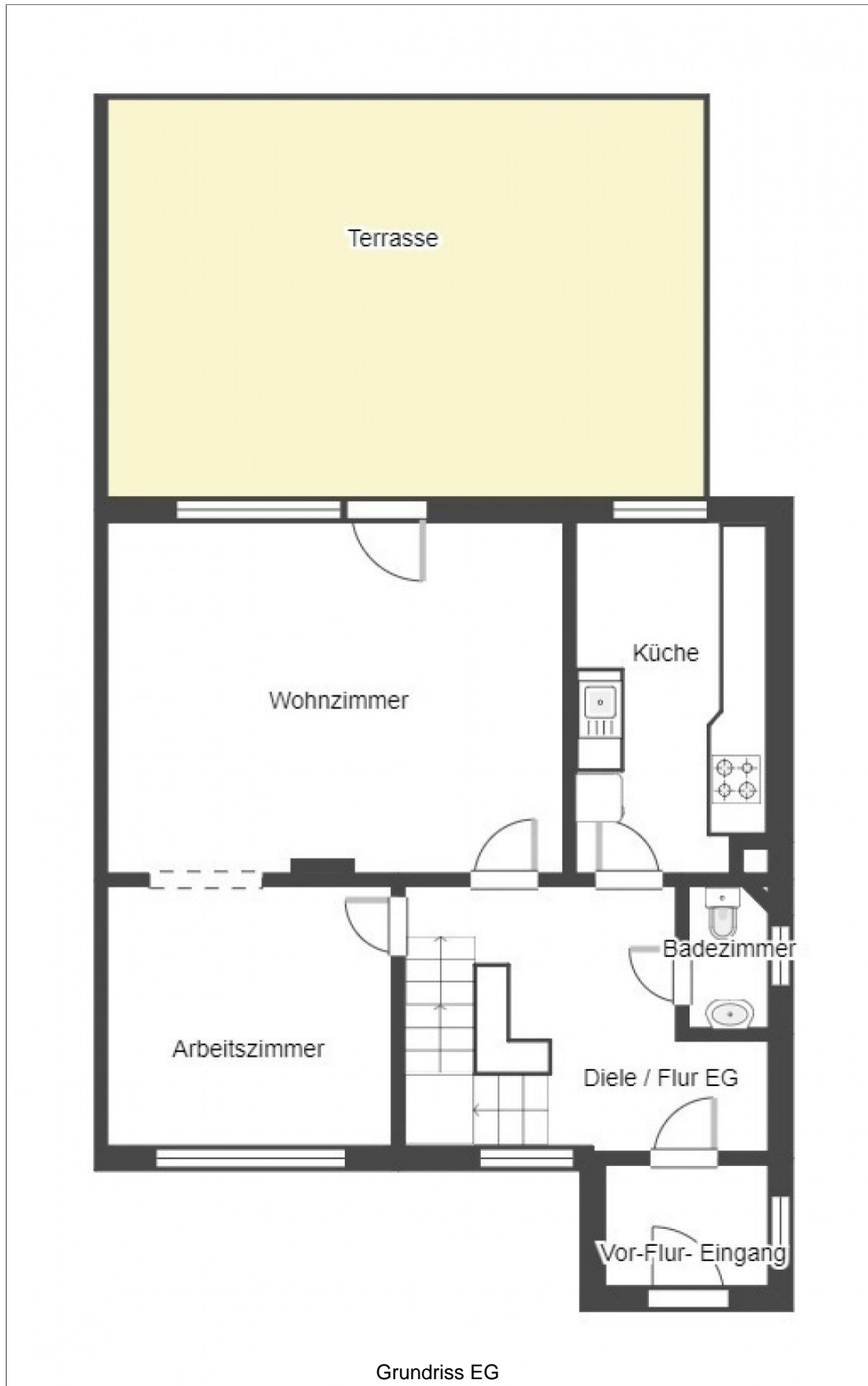
Gäste-WC



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Großpösna
- > 5 Zimmer

- > 131,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 881



Grundriss 1.OG



