

Zscherndorf

# Haus am See

????????? ??????????: 25158001



???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 480 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ??? ??????

|                     |                      |                      |                       |
|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25158001             | ???? ?????           | 265.000 EUR           |
| ????????            | ca. 135 m²           | ????????             | Käuferprovision       |
| ????? ?????         | ????????????? ?????  |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????            | 5                    |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???   | 4                    |                      | beurkundeten          |
| ????????            |                      | ????????             | Kaufpreises           |
| ????????            | 2                    | ????????             | ??????                |
| ????? ????????????? | 1992                 | ????????????         |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ??????????       | ???????????????????? | ca. 63 m²             |
|                     | ????? ?????????????, | ?????                |                       |
|                     | 1 x ??????           | ??????               | ???????, WC           |
|                     |                      |                      | ???????????, ?????,   |
|                     |                      |                      | ?????, ?????????      |

??????? ??????????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

?????????????? ???????????

|                                                      |                           |                                                                                |                |
|------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ???? ????????????                                    | ??????? ???????<br>?????? | ?????????????????<br>?????????????                                             | VERBRAUCH      |
| ??????????????<br>??????????????????<br>???????? ??? | 20.07.2035                | ???????<br>??????????????<br>?????????????                                     | 109.09 kWh/m²a |
|                                                      |                           | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                    | D              |
|                                                      |                           | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1995           |

??????? ???????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ????????





??????? ???????? : 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ????????



??????? ???????? : 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ????????





??????? ???????? : 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ????????





??????? ???????? : 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ????????



??????? ???????? : 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ????????





??????? ?????????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

?? ????????



??????? ?????????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

## ??? ?????? ???????????

Diese wunderschöne und sehr gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich im Wohnpark Zscherndorf, Landkreis Bitterfeld.

Mit ca. 135?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 480?m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus, welches 1995 erbaut wurde, großzügigen Raum für individuelles Wohnen und Wohlfühlen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, einen voll ausgebauten Keller sowie einen schönen Außenbereich mit direktem Zugang zum Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein kleiner Windfang mit anschließendem Gäste-WC sowie einer geräumigen Diele, die als zentrales Element des Hauses dient und einen direkten Blick in den Garten ermöglicht. Die helle Küche ist mit einem Erker ausgestattet, der für viel Tageslicht sorgt und ausreichend Platz für einen Essbereich bietet. Das großzügige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und verfügt über eine breite Fensterfront mit Zugang zur Terrasse. Ein Kaminofen sorgt hier für eine angenehme Atmosphäre an kühleren Tagen.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Teilweise ist aus den Fenstern ein Ausblick auf den nahegelegenen See möglich. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie über eine Dusche und eine Badewanne. Der Dachboden ist vollständig ausgebaut und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses sinnvoll, etwa als zusätzlicher Wohn- oder Hobbyraum.

Ein wesentliches Merkmal ist der Vollkeller, der viel Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft, Lager oder Freizeitaktivitäten bietet. Die Haustechnik ist dort ebenfalls untergebracht.

Der Außenbereich ist gepflegt und umfasst einen kleinen Vorgarten, einen PKW - Stellplatz, sowie einen Garagenstellplatz.

Im hinteren Bereich befindet sich die Terrasse mit Gartenzugang.

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.



??????? ???????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

??????????????? ??? ?????????

- Voll unterkellert
- Gäste WC mit Fenster
- Küche mit Erker
- Kamin
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Laminat
- Fliesen
- Dachfenster
- Dachterrasse
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2 - Stellplätze

??????? ?????????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

??? ??? ??? ???????????

Direkter Anschluss an die A9 und A14 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Großstädten Leipzig und Halle

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge am See, Radfahren und Baden sorgen für einen hohen Erholungswert.

Die gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur bietet alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist, von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Schulen und Kindergärten.

??????? ?????????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 109.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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.



??????? ?????????: 25158001 - 06792 Zscherndorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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