

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lübschütz

**Reserviert: Zwei Hälften, eine Chance – Dein neues Zuhause als Einzelobjekt oder im Paket!**



Objekt-Nr. OM-252342

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **340.000 €**

Telefon: 0175 5942711

04828 Lübschütz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	602,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzelobjekt (Doppelhaushälfte):

Willkommen in einem Zuhause, das Raum für Träume, Familie und Zukunft bietet. Die beiden liebevoll gepflegten Doppelhaushälften wurden in massiver Bauweise errichtet und verbinden großzügiges Wohnen mit einem warmen, einladenden Charakter. Ob gemeinsamer Kauf oder Einzelerwerb beides ist möglich. Die Teilung des Grundstücks prüfe ich derzeit sehr gerne für Sie.

Mit ihrer Aufteilung eignen sich die beiden Häuser perfekt für zwei befreundete Familien, für Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die ein harmonisches Miteinander mit gleichzeitigem Rückzugsraum schätzen.

Wohnen mit Wohlgefühl gemütlich, hell und durchdacht

Beide Häuser bieten ein wunderbar großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche der ideale Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und schöne Abende.

In einer der Haushälften sorgt ein stilvoll neu gestalteter Boden für eine moderne und angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kamin in Haus 2 sowohl im Wohnzimmer als auch im Keller schafft zusätzliche Behaglichkeit an kühlen Tagen.

Überall im Wohnbereich sorgt eine Fußbodenheizung für wohlig warme Räume und hohen Wohnkomfort.

Platz, der mitwächst vom Dach bis in den Keller.

Die voll ausgebauten und isolierten Dachböden, jeweils mit drei Dachfenstern und Fußbodenheizung, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort.

Jede Haushälfte verfügt über einen großzügigen Vollkeller mit separatem Außeneingang. Dadurch eröffnet sich die Option, ein Hobbyraum, eine Werkstatt oder sogar eine Einliegerwohnung zu realisieren, ideal für Familienmitglieder, Gäste oder als Homeoffice-Lösung.

Draußen genauso einladend wie drinnen

Die überdachten Terrassen beider Häuser bieten einen herrlichen Blick in die liebevoll angelegten, gepflegten Gärten. Hier können Sie entspannen, den Alltag vergessen oder gemütliche Grillabende genießen.

Zu jedem Haus gehört zudem eine eigene Regenwasserzisterne (4.000 Liter) mit bereits vorbereiteten Leitungen für Waschmaschine und WC – praktisch, nachhaltig und kostensparend.

Parkmöglichkeiten:

Haus 1 verfügt über Stellplätze, weitere lassen sich problemlos realisieren.

Haus 2 bietet eine großzügige Garage plus zusätzliche Stellplätze.

Technik, die überzeugt, durchdacht und modernisiert

Beide Häuser sind energetisch in einem guten guten Zustand.

Leitungen für eine Solaranlage liegen bereits.

Ein Gasanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Häuser wurden regelmäßig gepflegt, renoviert und technisch auf aktuellem Stand gehalten.

Eine Haushälfte ist derzeit bis 01.09.2026 vermietet.

Leben in Gemeinschaft – oder frei nach Wunsch

Ob Eltern und Kinder, Großeltern und Enkel oder zwei befreundete Familien: Dieses Doppelhaus bietet Platz für ein schönes gemeinsames Leben nah beieinander und dennoch mit viel Raum für Privatsphäre. Wer möchte, kann die Häuser getrennt erwerben, gemeinsam nutzen oder flexibel kombinieren. Es besteht zudem die Möglichkeit, eine der beiden Haushälften selbst zu bewohnen und die andere entweder bis zum späteren Nachzug der Familie zeitweise oder auch langfristig zu vermieten.

Kommen Sie vorbei, ein Bild sagt viel, eine Besichtigung alles.

Fotos und Worte geben einen Eindruck – aber das Gefühl dieser Häuser erleben Sie erst vor Ort.

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, rufen Sie uns jederzeit gern an. Wir freuen uns sehr darauf, Ihnen diese besondere Gelegenheit persönlich zu zeigen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Mansche Fotos sind älteren Datums.

Zum Grundriss EG: Wand zwischen Küche und Wohnzimmer nicht vorhanden und Toilette ist breiter und mit Duschkabine.

## Lage

Die attraktive Doppelhaushälfte befindet sich am Rand des malerischen Lübschütz, einer charmanten Ortschaft in direkter Nähe zu Leipzig. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Flair und städtischer Annehmlichkeit.

Die Lage besticht durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die idyllischen Lübschützer Teiche, die nicht nur zu Spaziergängen, sondern auch zu Aktivitäten im Freien einladen. Ob ein entspannter Nachmittag am Wasser oder ein gemeinsamer Familienausflug – dies ist der perfekte Ort zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet regelmäßige Verbindungen nach Leipzig, wo Sie ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten vorfinden. Der Weg zur Stadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad schnell und unkompliziert, sodass Sie von der ruhigen Lage des Vororts profitieren, ohne auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten zu müssen.

Für Familien ist die Region besonders attraktiv: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze und Grünflächen, die optimal für Outdoor-Aktivitäten sind. Darüber hinaus bieten örtliche Sportvereine und kulturelle Einrichtungen ein abwechslungsreiches Freizeit- und Bildungsangebot.

Lübschütz selbst zeichnet sich durch ein angenehmes nachbarschaftliches Klima und eine starke Gemeinschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt vereint die Lage dieser Doppelhaushälfte alle wesentlichen Kriterien, die Familien für ein glückliches und harmonisches Leben benötigen. Erleben Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnumgebung, während Sie gleichzeitig die Vielfalt einer pulsierenden Stadt nur einen Katzensprung entfernt haben. Willkommen in Lübschütz – Ihrem neuen Zuhause!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



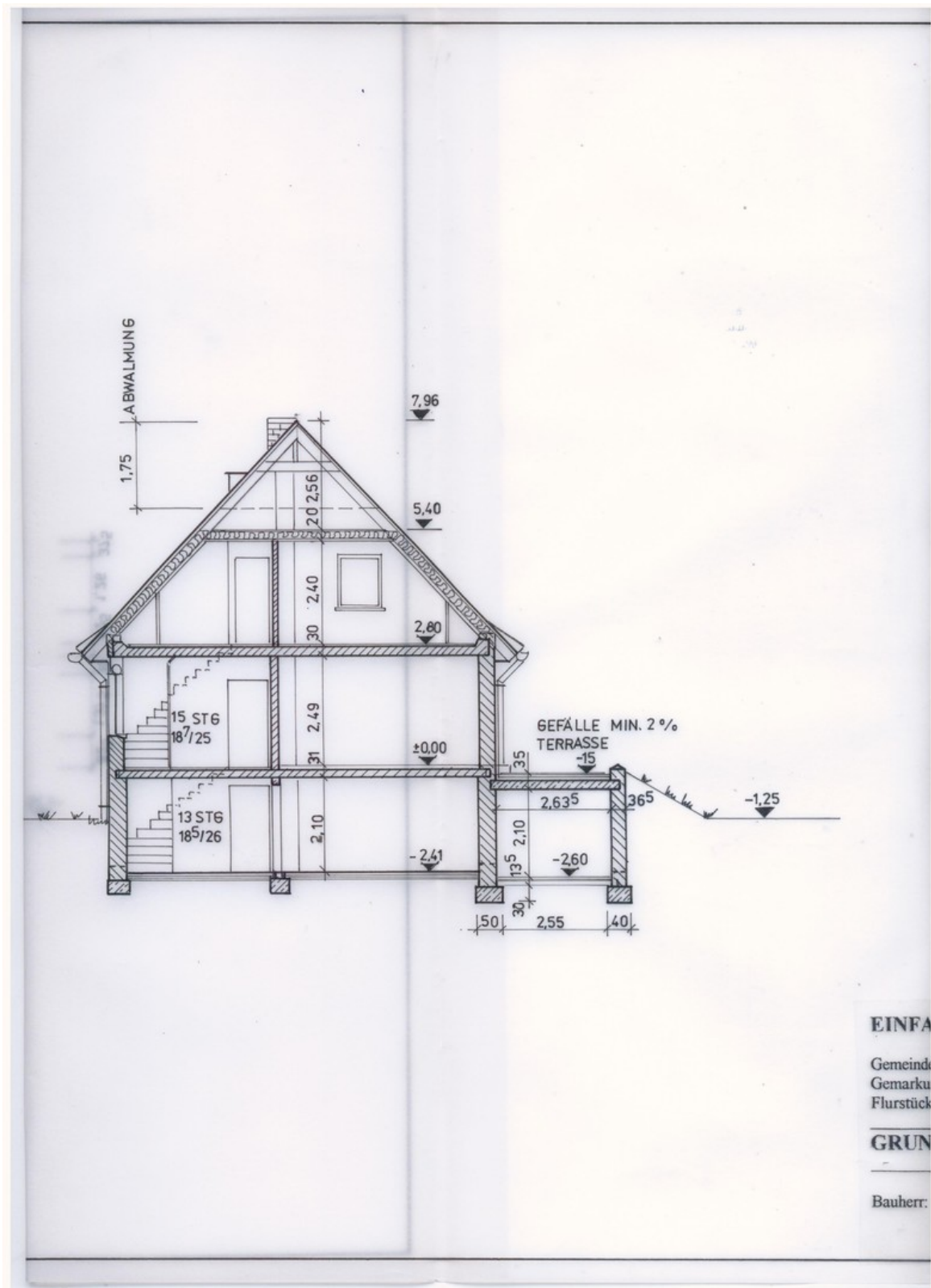
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

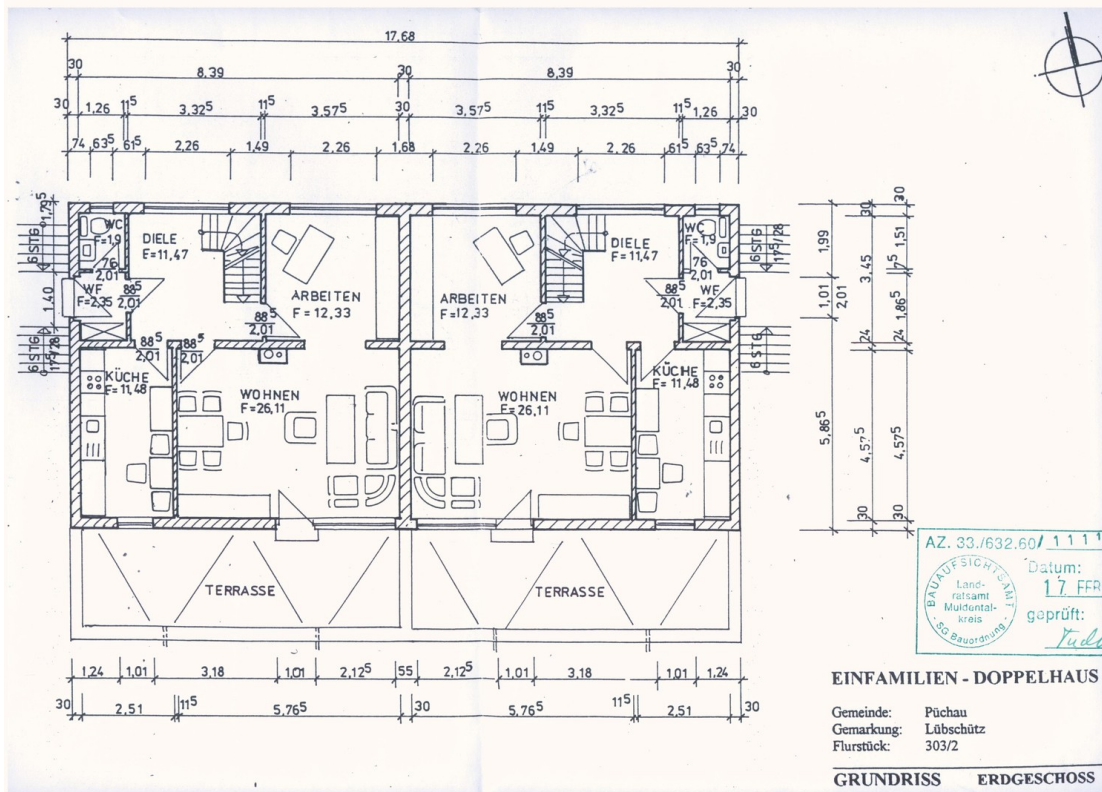


# Exposé - Grundrisse

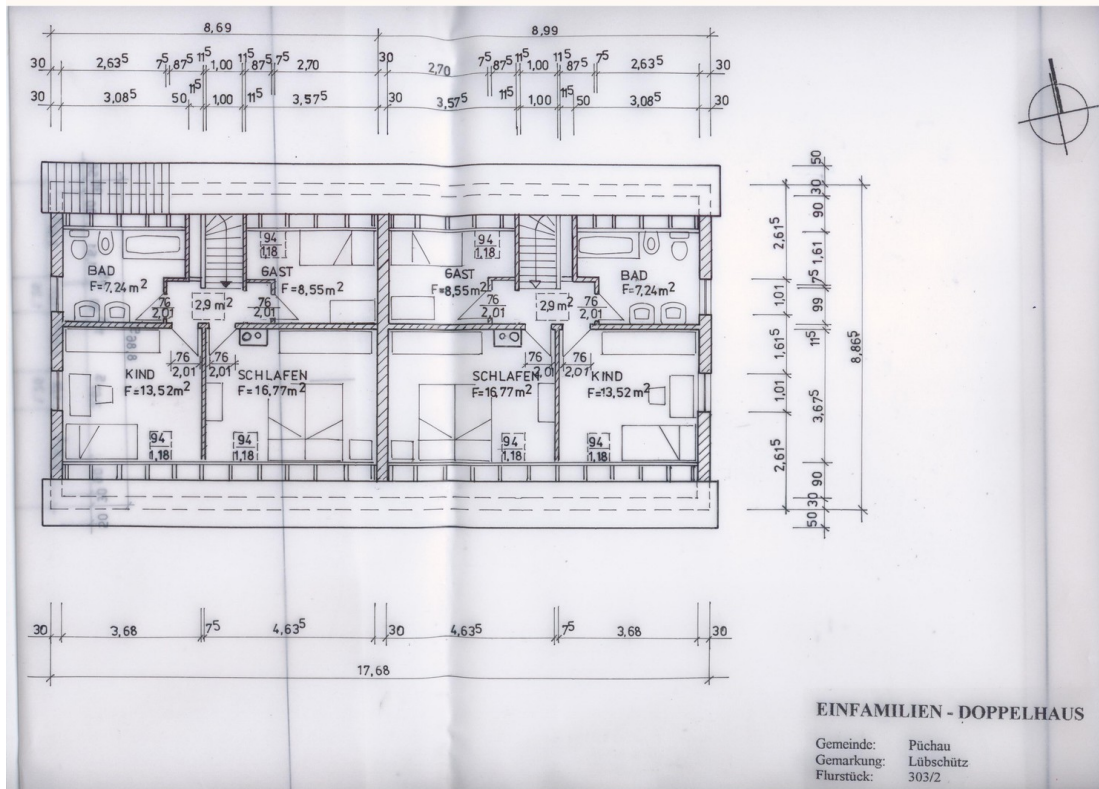


Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss OG