

Exposé

Doppelhaushälfte in Leipzig

Ruhe mit Blick über Felder: Exklusives wohngesundes Plusenergie-Doppelhaus, S-Bahn fußläufig



Objekt-Nr. **OM-394498**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.675 € + NK**

Ansprechpartner:
R. Rech

An der Vogelweide 66
04178 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	160 €
Grundstücksfläche	380,00 m ²	Mietsicherheit	8.025 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	158,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	170,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In idyllischer und ruhiger Randlage von Leipzig-Rückmarsdorf wurde ein hochwertiges Doppelhaus mit modernster Energietechnik und nachhaltigem Konzept in Holzständerbauweise fertig gestellt. Hier verbinden sich Komfort, Design und Umweltbewusstsein zu einem außergewöhnlichen Wohngefühl – ideal für Familien die Wert auf Raum, Ruhe und Energiesicherheit legen. Und dank fußläufiger S-Bahn-Anbindung trotzdem alle Vorteile der Leipziger Innenstadt genießen möchten.

Die noch freie rechte Doppelhaushälfte bietet ca. 158m² Wohnfläche auf drei Etagen und steht auf einem ca. 380m² großen Grundstück mit sonnigem Garten. Der durchdachte Grundriss mit 6 Zimmern schafft Platz für Familie, Arbeiten im Homeoffice und Gäste. Die Innen-Fotos im Inserat sind teilweise aus der linken Hälfte und werden zeitnah aktualisiert.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein offener Wohn- und Essbereich, ein Badezimmer sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Eine 4 m breite Hebeschiebetür lässt Garten und Terrasse Teil Ihres lichtdurchfluteten Wohnzimmers werden. Eine voll ausgestattete hochwertige Einbauküche rundet das Angebot ab. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Zimmer und ein modernes voll ausgestattetes Tageslichtbad. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer mit Weitblick bis zum Wasserturm des Wachberges als Wahrzeichen von Rückmarsdorf. Ein praktischer großer Abstellraum, ein zusätzlicher Spitzboden mit Auszugstreppe und ein Gartenhaus sorgen für wertvollen Stauraum.

Im Außenbereich stehen Ihnen zwei großzügige PKW-Stellplätze sowie eine Wallbox mit 11 kW Ladeleistung für Ihr Elektrofahrzeug zur Verfügung. Tanken Sie dabei entspannt die Sonne vom eigenen Dach.

Die Doppelhaushälfte wird nach dem „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ zertifiziert und erreicht die Energieeffizienzklasse A+. Herzstück des Energiekonzepts als Plusenergiehaus ist eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, kombiniert mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Damit decken Sie zwischen ca. 65% und 85% Ihres gesamten Strombedarfs über das Jahr selbst – einschließlich Heizen, Kühlen, Haushalt und Laden Ihrer E-Autos.

Die Nutzung des Stroms aus der PV-Anlage, welche ca. 11.000 kWh pro Jahr erzeugt ist in der Miete enthalten. Bei einem angenommenen Eigenverbrauch von z.B. 70 % und Stromkosten von 35 Ct/kWh ergibt sich ein finanzieller Vorteil von ca. 2.900,- EUR pro Jahr.*

Das ist ein wesentlicher Vorteil eines Plusenergiehauses, welches über das Jahr gesehen mehr Energie erzeugt als es selbst benötigt.

Die Nebenkosten Strom, Wasser/Abwasser und Müll rechnen die Versorger direkt mit Ihnen ab. Dort können Sie mit einer Größenordnung von ca. 80,- EUR pro Monat kalkulieren. Für die Nebenkosten wie Grundsteuer, Haftpflicht, Wohngebäudeversicherung und Wartungen wird eine monatliche Vorauszahlung von 160,- EUR mit der Miete erhoben und jährlich abgerechnet.

Im Mietvertrag wird auch eine Indexmietregelung enthalten sein. Die Miete kann demnach künftig im Rahmen der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreises (VPI) angepasst werden.

Die verbleibende Haushälfte steht Ihnen ab sofort zum Erstbezug direkt vom privaten Eigentümer provisionsfrei zur Verfügung. Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme mit einer kurzen persönlichen Vorstellung. Lassen Sie sich dieses besondere Mietangebot nicht entgehen – hier beginnt Ihr neues Kapitel voller nachhaltiger Lebensqualität.

*Abhängig von Sonnenstunden, individ. Verbrauchsverhalten und gewähltem Stromanbieter sind diese angenommenen Werte als Richtschnur für die Abschätzung einer realistischen Größenordnung zu verstehen. Besonders gut lässt sich Solarstrom z.B. durch das regelmäßige Laden eines E-Fahrzeuges ausnutzen.

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte überzeugt mit einer modernen, durchdachten Ausstattung, die Komfort, Design und Nachhaltigkeit vereint.

Highlights:

- 4 m breite Hebe-Schiebetür im Wohnzimmer mit Übergang zur großen, einladenden Terrasse im individuell gestaltbaren Garten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion im Sommer
- 10,8 kWp Photovoltaikanlage mit 9,6 kWh Batteriespeicher
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Siemens
- Elektrische Aluminium-Rollläden für Komfort und Sicherheit
- Netzwerkverkabelung in allen Räumen
- 250 MBit/s DSL-Anschluss im Haus anliegend
- Feinsteinzeug in naturgetreuer Parkettoptik im gesamten Erdgeschoss
- Hochwertiger Laminatboden in den Obergeschossen
- bodentiefe Südfenster für lichtdurchflutete Räume
- Wandaufbau aus 85 % nachwachsenden Rohstoffen mit natureplus-Gütesiegel
- zertifiziert gesundes Wohnraumklima (QNG Plus)
- Spitzboden mit praktischer Auszugstreppe – ideal als zusätzlicher Stauraum
- Parkmöglichkeiten: 2 Stellplätze unmittelbar am Haus (im Mietpreis enthalten)
- Fahrradgarage/Gartenhaus
- 11 kW-Wallbox mit Solarstrombezug (im Mietpreis enthalten)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer besonders ruhigen, ländlich geprägten Umgebung am Rand von Leipzig-Rückmarsdorf. Gleichzeitig ist der Hauptbahnhof nur eine 12-minütige Fahrt mit der S6 entfernt. Im Süden grenzt das Grundstück mit seinem Garten direkt an offene Felder und bietet einen herrlich weiten, ungestörten Blick ins Grüne. Auf der Nordseite verläuft eine kleine asphaltierte Straße in einer 30er-Zone des Wohngebiets – ideal für Familien mit Kindern und beliebt bei Spaziergängern. Das Umfeld ist geprägt von einer über Jahrzehnte gewachsenen Bebauung mit Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. In den letzten Jahren wurden nahezu alle freien Flächen durch Neubauten ergänzt, was die hohe Wohnqualität der Lage unterstreicht.

Rückmarsdorf ist ein charmanter Stadtteil – ruhig, grün und gleichzeitig hervorragend angebunden. Hier genießen Sie die Vorzüge naturnahen Wohnens, ohne auf die Nähe zur Leipziger Innenstadt verzichten zu müssen. Familien schätzen die Sicherheit, die gute Nachbarschaft und das vielfältige Freizeitangebot. Berufspendler profitieren von der schnellen Anbindung via S-Bahn, Bus und Autobahn. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten, Bäckereien und Restaurants über Ärzte und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten – sind bequem erreichbar.

Wer Wert auf ein ausgeglichenes, nachhaltiges Lebensumfeld bei idealer Anbindung legt, findet hier den perfekten Ort zum Ankommen.

Anbindungen:

•Fußläufig: großer Spielplatz (3 Min), Einkaufszentrum „LöwenCenter“ (12 Min), Saale-Leipzig-Kanal, ehemalige Kiesgrube Rückmarsdorf

•Fahrrad: Kita, Grundschule, Arztpraxen, Wald Bienitz (5 Min), Kulkwitzer See (16 Min), Musikalische Komödie (18 Min), Neues Rathaus (29 Min)

•ÖPNV: S-Bahnhof Rückmarsdorf (11 Min zu Fuß +12 Min bis Leipzig Hbf, +39 Min bis Naumburg); Bus-Linien: 62, 130, 131, N3, X5

•Auto: A9 (8 Min), A38 (14 Min), Leipzig Hbf (14 Min)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	2,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



An der Vogelweide 66

Exposé - Galerie



Ansicht nach West



Eingang mit 2 Stellplätzen

Exposé - Galerie



Fahrrad- und Gartenhaus



Ansicht vom Feld

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenblick



helle, offene Einbauküche

Exposé - Galerie



helles Dusch-Bad im EG



Treppenaufgang OG



helle Zimmer

Exposé - Galerie



Schlazimmer mit Weitblick



helles, großes Bad

Exposé - Galerie



bodengleiche Dusche



schwebender Unterschrank

Exposé - Galerie



Treppenaufgang DG



wohnliches Dachgeschoss

Exposé - Galerie



wohnliches Dachgeschoss



wohnliches Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachfenster mit weitem Blick



Wohnumfeld

Exposé - Galerie



Weitblick gen Wasserturm



großer Abstellraum

Exposé - Galerie



Zugang Spitzboden



Spitzboden als Abstellraum

Exposé - Galerie



großer Hauswirtschaftsraum



Energiequelle Solar+Speicher



LAN im gesamten Haus

Exposé - Galerie

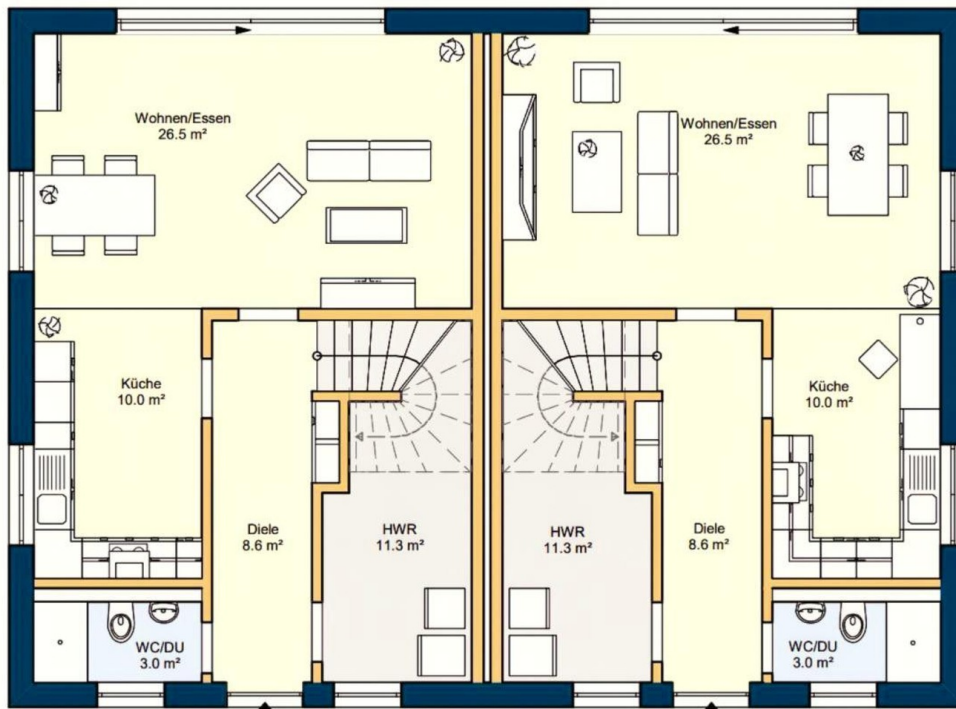


Oase am Stadtrand

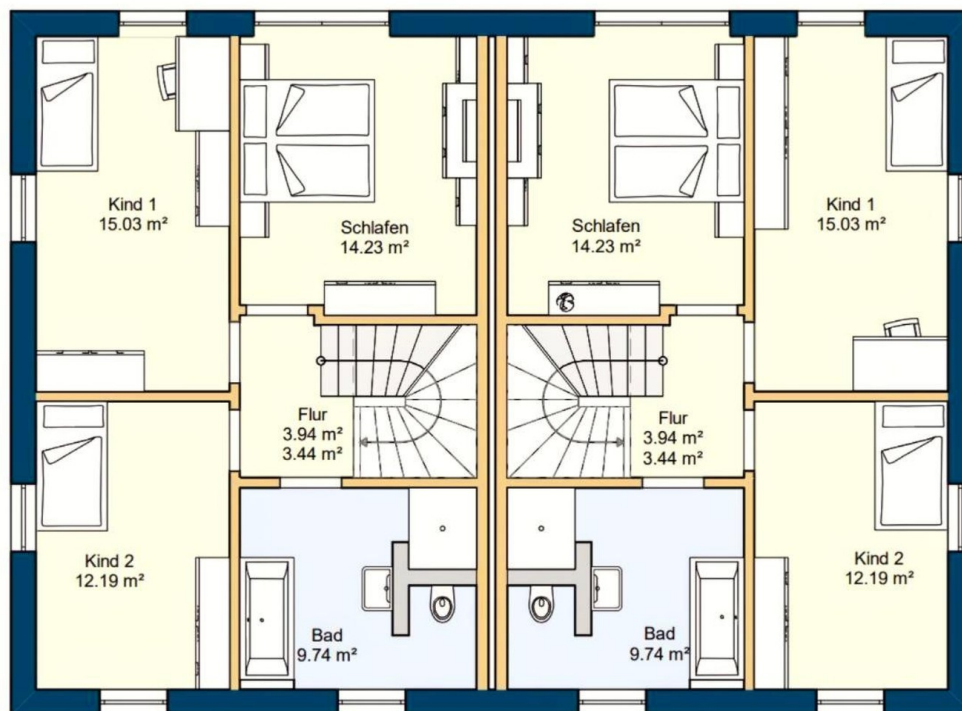


Spielplatz fußläufig in 3 Min

Exposé - Grundrisse

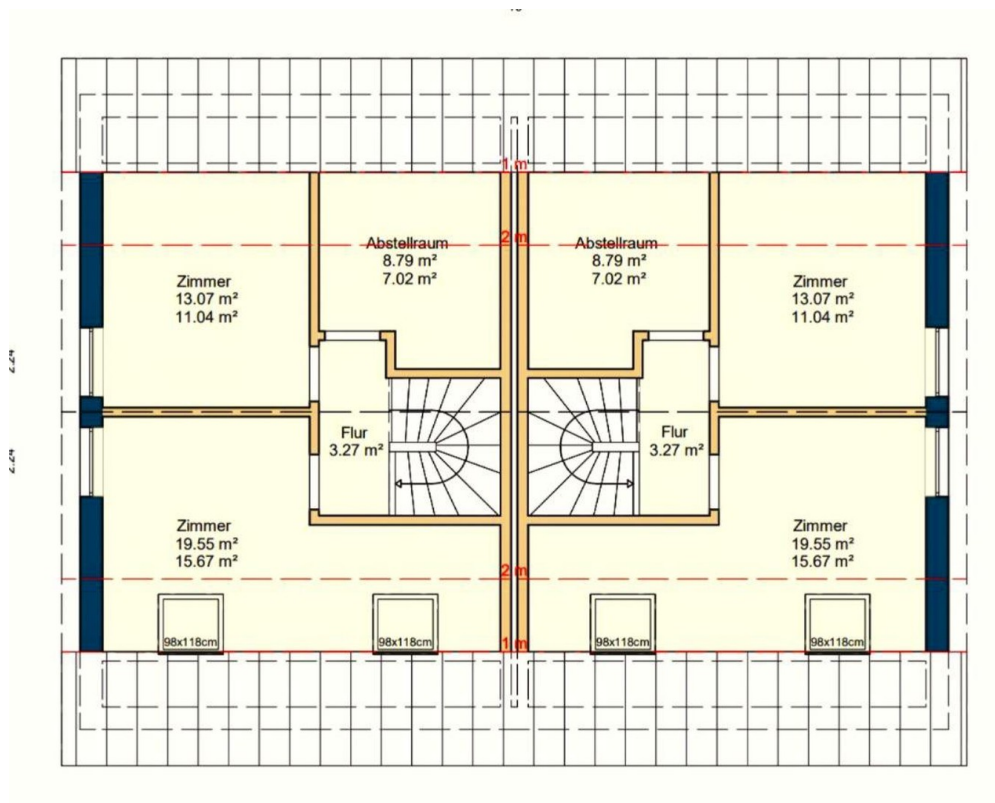


EG - beide Haushälften



1. OG - beide Haushälften

Exposé - Grundrisse



2. OG - beide Haushälften