

Exposé

Villa in Markkleeberg

Repräsentatives Wohnen auf über 300 m² Wohnfläche in einer der begehrtesten Lagen von Markkleeberg



Objekt-Nr. OM-415990

Villa

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:
kalinski & partner - Jens Kalinski

04416 Markkleeberg
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.280,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	309,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	371,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf Wunsch der Besitzer wird dieses Objekt diskret vermarktet - weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Die im Jahr 1999 massiv errichtete, stilvolle und großzügig geschnittene Architekten-Villa befindet sich in Markkleeberg – mitten im Leipziger Neuseenland, unweit vom Cospudener See und nur rund 8 km südlich vom Leipziger Stadtzentrum entfernt.

Das Anwesen liegt in einer bevorzugten, Seenahen und trotzdem sehr ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr. Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern.

Auf ca. 309 m² Wohnfläche bietet sie außergewöhnlich viel Raum für individuelles Leben, Wohnen oder auch Arbeiten, verteilt auf 10 Zimmer, eine separate Küche mit modernen Einbaugeräten, zwei Bädern sowie ein Gäste-WC.

Über den repräsentativen Eingangsbereich mit großzügiger Diele und maßgefertigten Einbauschränken gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich, der sich fließend in Ess- und Relaxzone gliedert. Ein stilvoller Kaminofen und edler Parkettboden mit Fußbodenheizung sorgen hier für ein behagliches Wohngefühl.

Eine elegante Treppe führt Sie auf die Galerie im Obergeschoss, die mit viel Tageslicht überzeugt. Von hier erschließen sich alle Räume der Etage: Drei Schlafräume mit bis zu 4m hohen Decken, ein großes Ankleidezimmer, sowie das großzügige Masterbad. Alle Schlafräume können mithilfe einer modernen Daikin-Klimaanlage im Sommer bei Bedarf angenehm gekühlt oder im Winter energiesparend geheizt werden. Dank der großzügigen Gestaltung lässt sich die Galerie individuell nutzen, zum Beispiel für eine Lese- oder Sitzecke.

Im ebenfalls großzügigen Souterrain-Bereich befinden sich drei

individuell nutzbare Zimmer, die vielfältige Wohn- oder Arbeitsmöglichkeiten eröffnen. Ein Gästezimmer ist hier zusätzlich mit einem hochwertigen „Bad en suite“ ausgestattet. Ergänzt wird dieser Bereich durch den Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie einen Vorratsraum. Dank der durchdachten Aufteilung ist hier sogar die Einrichtung einer separaten Einliegerwohnung denkbar. Momentan werden die Räume für Gäste und als Fitness-, Sport und Saunaraum genutzt.

Große Fensterflächen im gesamten Haus schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Von der Terrasse im Erdgeschoss wie auch vom Balkon im Dachgeschoss genießen Sie den idyllischen Blick über Ihr nahezu uneinsehbares Grundstück mit sehr hoher Privatsphäre und die grüne Umgebung.

Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich zusätzlich noch ein überdachter Freisitz, ideal für ihre Lounge-Gartenmöbel und sonnige Abendstunden, sowie ein massiv errichtetes Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig nutzbar ist – etwa als Poolhaus oder Hobbybereich.

Ausstattung

- Baujahr 1999,
- Umfangreiche Renovierungen im Jahr 2017 und 2022
- neue Buderus Gasheizung 2020 + neuer Pufferspeicher im Jahr 2023
- Daikin Klimaanlage im OG neu 2020
- Photovoltaikanlage mit 14 kWp neu 2023
- Grundstück ca. 1.280 m²
- Wohn- und Nutzfläche ca. 371 m², davon Wohnfläche ca. 309 m², verteilt auf 10 Zimmer, separate Küche, 2 Bäder, Gäste WC
- 9 kw Massivholz-Sauna neu 2024

- Kaminofen
- Fußbodenheizung im Wohn- und Esszimmer sowie im Masterbad im OG
- Massivholzparkett im Wohnzimmer
- elektrische Rollläden
- EIB- Bussystem (Instabus)
- Alarmanlage
- schnelles Internet dank Glasfaseranschluss
- Terrasse im EG
- Balkon im DG
- Souterrain
- massives Gartenhaus mit überdachtem Freisitz
- 40m Tiefenbrunnen mit Filteranlage neu 2020
- Doppelgarage mit Ladestation für Elektroauto und Durchfahrt zum Gartengrundstück
- 2 Stellplätze vor der Garage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auf Wunsch stehen wir Ihnen gern persönlich mit weiteren Informationen zu dem angebotenen Objekt zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass nur vollständige, schriftliche Anfragen mit Namen, Anschrift und Telefonnummer durch uns beantwortet werden können.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Die Darstellung der Grundrisse ist schematisch ohne Maßstab. Exakte Abmessungen auf Anfrage.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Das Objekt wird Provisionsfrei angeboten, die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Das Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Wenn auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten möchten, sind wir der richtige Ansprechpartner. Vertrauen Sie auf unsere persönliche Begleitung.

Lage

Markkleeberg bietet eine sehr gute Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen (u. a. das Rudolf-Hildebrand-Gymnasium) sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch medizinische Versorgung, Apotheken sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind vor Ort vorhanden.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Buslinien 106, 107 und PP2 sowie die S-Bahnlinien S4 und S6 erreichen Sie in wenigen Gehminuten. So sind Sie schnell sowohl in der Leipziger Innenstadt als auch in den umliegenden Naherholungsgebieten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den weitläufigen Grün- und Parkanlagen sowie den Seen der Region – wie dem Cospudener See und dem Markkleeberger See. Hier genießen Sie

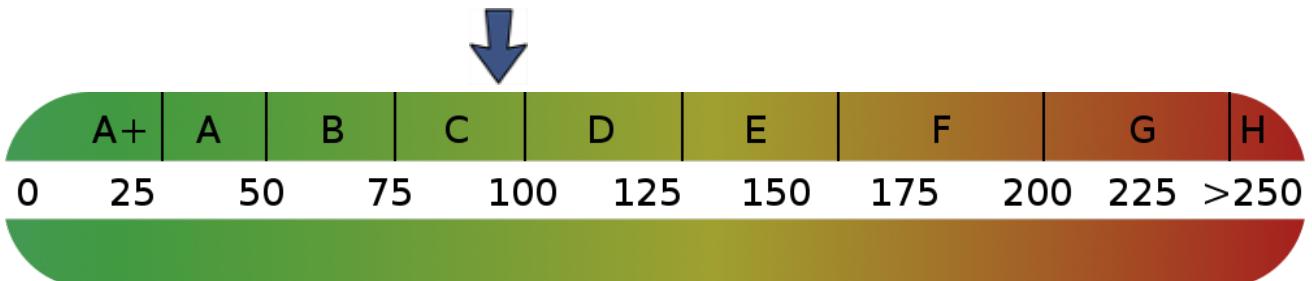
vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Wassersport oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



lichtdurchflutet

Exposé - Galerie



Sauna

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



OG



Souterrain