

# Exposé

## Villa in Markkleeberg

**Provisionsfrei - Großzügiges Wohnen nahe Cospudener See - mit großem Garten, Sauna und Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-448531

**Villa**

Verkauf: **1.289.000 €**

Ansprechpartner:  
Versicherung - Baufinanzierung - Immobilien  
Kalinski

04416 Markkleeberg  
Sachsen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Architektenvilla vereint stilvolles Wohnen, moderne Technik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen von Markkleeberg.

Provisionsfrei für Sie als Käufer!

Auf rund 309 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.280 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch Mehrgenerationenkonzepte.

Die Immobilie überzeugt bereits durch ihre ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr, die Nähe zum Cospudener und Markkleeberger See sowie ein hohes Maß an Privatsphäre auf dem nahezu uneinsehbaren Grundstück.

Mit insgesamt 10 Zimmern eröffnet sich eine außergewöhnliche Flexibilität in der Nutzung – ob großzügiges Familienwohnen, Homeoffice oder separate Wohnbereiche.

Auch technisch ist das Haus auf einem modernen Stand:

Eine Photovoltaikanlage, eine erneuerte Heizungsanlage, Glasfaseranschluss sowie eine Klimaanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, hochwertigen Parkettböden und Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses.

Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten einen schönen Blick in den weitläufigen Garten.

Im Obergeschoss erwarten Sie großzügige Räume mit beeindruckenden Deckenhöhen, ein Ankleidezimmer sowie ein stilvolles Masterbad. Die offene Galerie bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

- neue Buderus Gasheizung 2020
- Pufferspeicher 2023 erneuert
- Photovoltaikanlage mit 14 kWp neu 2023
- Daikin Klimaanlage im OG
- Glasfaseranschluss
- Ladestation für Elektroauto
- 9 kw Massivholz-Sauna neu 2024
- 40m Tiefenbrunnen mit Filteranlage
- elektrische Rollläden
- EIB- Bussystem (Instabus)
- Alarmanlage
- Umfangreiche Renovierungen im Jahr 2017 und 2022
- Baujahr 1999
- Grundstück ca. 1.280 m<sup>2</sup>

- Wohn- und Nutzfläche ca. 371 m<sup>2</sup>, davon

Wohnfläche ca. 309 m<sup>2</sup>, verteilt auf 10

Zimmer, separate Küche, 2 Bäder, Gäste

WC

- Kaminofen

- Fußbodenheizung im Wohn- und

Esszimmer sowie im Bad im OG

- Massivholzparkett im Wohnzimmer

- Terrasse im EG

- Balkon im DG

- Souterrain

- massives Gartenhaus mit überdachtem

Freisitz

- Doppelgarage mit 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.

Einzelne Abbildungen können digital optimiert oder als Visualisierungen dargestellt sein und dienen lediglich der Illustration. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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. 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.

Impressum

Versicherung - Immobilien - Baufinanzierung

Jens Kalinski

An der Märchenwiese 16

04277 Leipzig

Tel: 0341 86329120

E-Mail: kontakt@immobilien-kalinski.de

www.allianz-kalinski.de

Vertretungsberechtigter/ Inhaber: Jens Kalinski

Berufsaufsichtsbehörde: Ordnungsamt Stadt Leipzig

Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt von der Stadt Leipzig Gewerbeamt

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE197054208

## Lage

Markkleeberg bietet eine 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

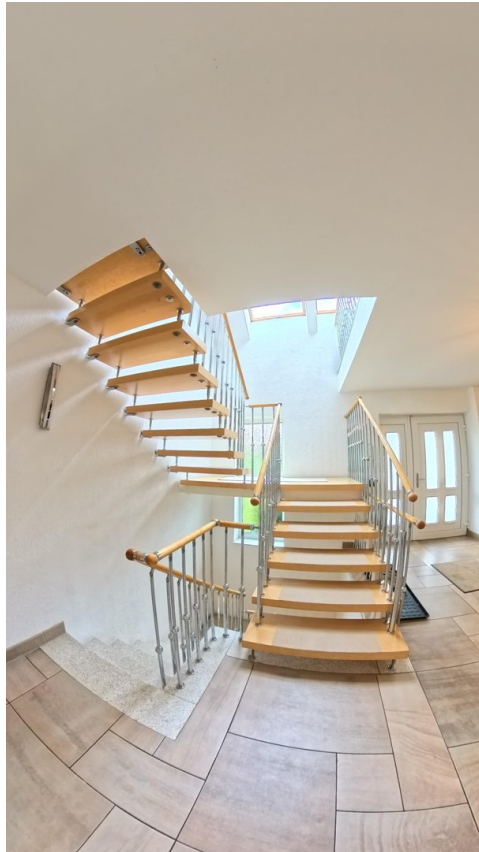


## Exposé - Galerie



großer Garten

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutet



Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Galerie



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide - Vorschlag

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästebad

# Exposé - Galerie



Sauna



Ruheraum - Vorschlag

# Exposé - Galerie



Fitness



traumhaft

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Soutterrain