

# Exposé

## Villa in Taucha

### Repräsentative Altbauvilla



Objekt-Nr. OM-470941

#### Villa

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Kochmann

04425 Taucha  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus, das Geschichte atmet und zugleich den Ansprüchen modernen Wohnens vollauf gerecht wird – diese Altbau-Villa aus den späten 1930er Jahren vereint Stilsicherheit, Großzügigkeit und Wohnqualität auf einem Niveau, das seinesgleichen sucht. Auf rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Raumgefüge, das Familien ebenso anzusprechen vermag wie alle, die Architektur als Ausdruck einer Lebenshaltung verstehen.

Das Erdgeschoss empfängt seine Besucher mit einem weitläufigen Eingangsbereich, der die noble Prägung des Hauses unmittelbar spürbar macht. Von hier erschließen sich ein sportlich genutztes Zimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Gästezimmer mit eigenem Bad. Ein modernes Gäste-WC sowie ein weiteres Vollbad mit Wanne ergänzen den Empfangsbereich. Die Küche besticht durch hochwertige Einbauelemente und Markengeräte; eine in die Decke integrierte Abzugshaube unterstreicht den zeitgemäßen Anspruch. Angrenzend lädt ein vollverglaster Wintergarten zum Verweilen in jeder Jahreszeit ein.

Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zu einem zweiten, im klassischen Altbau-Stil gehaltenen Wintergarten. Echtholzparkett, ornamentale Stuckelemente und harmonische Raumproportionen schaffen eine Atmosphäre, die Eleganz und Wärme gleichermaßen vermittelt.

Das Obergeschoss beherbergt die private Rückzugszone: ein großzügiges Master-Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Balkon, ein luxuriöses Bad en suite mit Whirlpool und Dusche sowie weiteres Arbeits- und Badezimmer. Das Dachgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> bietet außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Im Kellergeschoss lädt ein exklusiver Wellnessbereich mit Infrarot- und finnischer Sauna zur Entspannung ein.

## Ausstattung

Die Villa präsentiert sich in sorgfältig saniertem Zustand, in dem historische Substanz und zeitgemäße Haustechnik eine stimmige Einheit bilden. Prägend sind das handverlegte Echtholzparkett, aufwendige Stuckelemente sowie großzügige Fensterfronten, die in nahezu alle Räume reichlich Tageslicht fluten lassen.

Eingangsbereich und Küche sind mit hochwertigen Großformatfliesen belegt und verfügen über eine komfortable Fußbodenheizung. Die Einbauküche mit Markenelektrogeräten entspricht gehobenen Küchenansprüchen; die angrenzende Speisekammer sorgt für praktische Staufläche.

Besondere Ausstattungsmerkmale: zwei verglaste Wintergärten, vier vollwertige Badezimmer, Wellnessbereich mit Infrarot- und finnischer Sauna, vollständig ausgebauter Keller, Einzelgarage sowie vollständig eingefriedetes Grundstück mit altem Baumbestand.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Taucha liegt im nordöstlichen Einzugsbereich der Messestadt Leipzig und zählt zu den gefragtesten Wohnadressen des gesamten Stadtumlands. Die Stadt verbindet naturnahe Stille und grüne Weitläufigkeit mit kurzen Wegen in eine pulsierende Großstadt.

Die alltägliche Versorgung ist lückenlos gesichert: Der historische Stadtkern mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und medizinischen Einrichtungen ist ebenso fußläufig erreichbar wie Schulen aller Klassenstufen und Kindertagesstätten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Taucha sowie mehrere Buslinien bieten eine schnelle Verbindung nach Leipzig. Mit dem Pkw ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar; über B87, B6, A14 und A9 sind überregionale Destinationen bequem erreichbar.

Ausgedehnte Grünflächen, Parks und naturnahe Erholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung machen Taucha zum idealen Rahmen für ein ausgeglichenes, lebenswertes Alltagsleben.

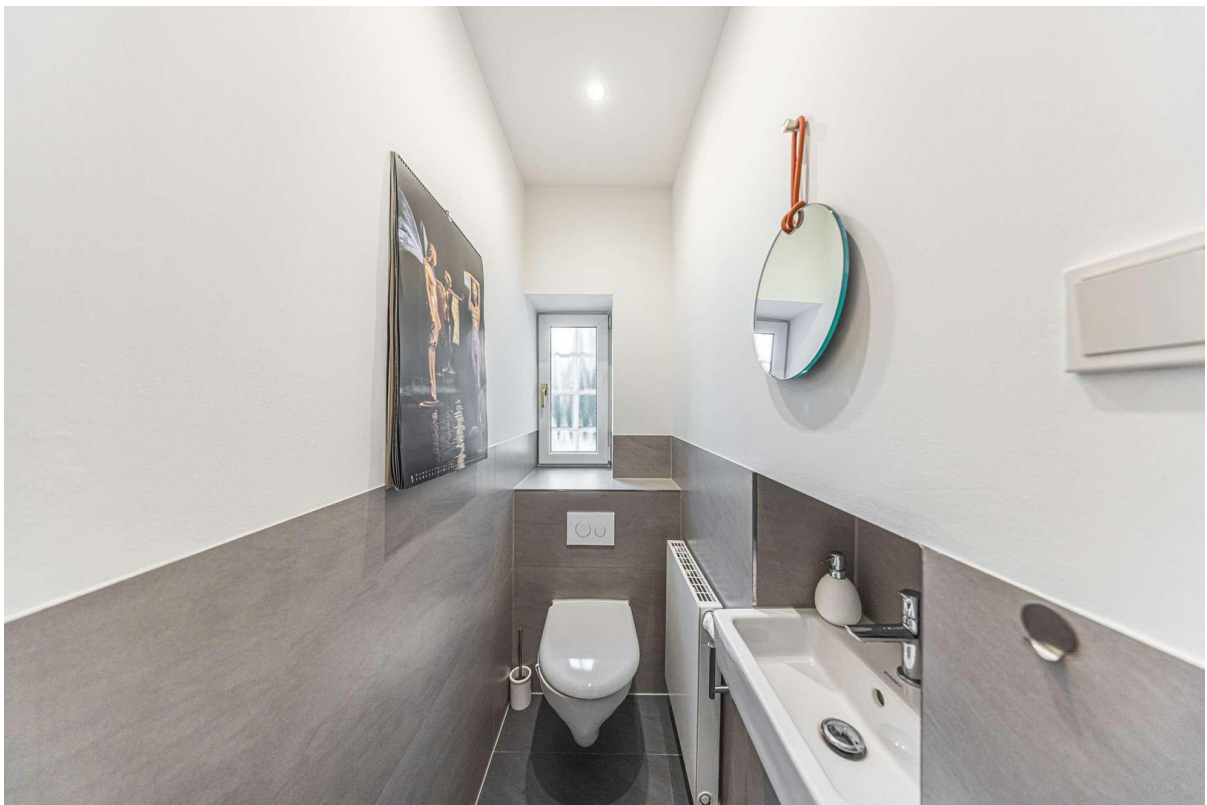
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



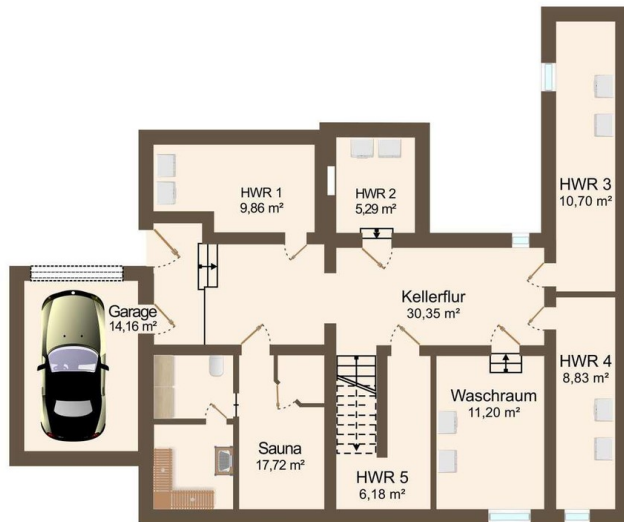
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

