

Exposé

Bungalow in Leipzig-Portitz

**Natur. Ruhe. Bungalow auf Eckgrundstück mit
unverbaubarem Ausblick – provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-476508

Bungalow

Verkauf: **482.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea Höhne

04349 Leipzig-Portitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	850,00 m²	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Garagen	1
Wohnfläche	63,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Paradies für Naturliebhaber - Eckgrundstück mit Bungalow

unterkellert + Nebengebäude ... Ideal für einen 2-Personen-Haushalt, oder eine kleine Familie. Er handwerkelt in der Garage (Werkstatt), während Sie sich im Nebenraum ein Künstler-Atelier einrichtet ... :-)

Festpreis – Verkauf von privat.

Keine Maklerprovision.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Paradies für Naturliebhaber –

Eckgrundstück mit Bungalow in Leipzig-Portitz

Dieses außergewöhnliche Eckgrundstück in Leipzig-Portitz bietet einen seltenen Luxus: einen dauerhaft unverbaubaren Blick auf Felder, Wiesen und angrenzenden Wald. Das Grundstück grenzt direkt an ein Landschaftsschutzgebiet und garantiert damit eine freie Aussicht und ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre – ein Paradies für Naturliebhaber, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Wohngebäude & Nebengebäude:

Auf dem ca. 850 m² großen, sonnigen Grundstück befindet sich ein unterkellertes Bungalow, der komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Alle klassischen Wohnräume liegen ebenerdig, während der Keller zusätzliche, hochwertig nutzbare Flächen bietet – darunter Wannen-Bad, Sauna, Waschküche sowie einen weiteren Raum. Ergänzt wird das Wohnhaus durch eine Garage sowie ein separates Gebäude mit großzügigem Hobbyraum, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob Homeoffice, Atelier, Fitnessraum oder persönlicher Rückzugsort.

Garten:

Der liebevoll angelegte Garten mit altem Walnussbaum, kleinem Teich, zahlreichen Stauden, Nadelbäumen und hohen Zypressen schafft eine besondere Atmosphäre aus Geborgenheit und Weitläufigkeit. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, Familienfreundlichkeit und Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die Leipziger Innenstadt sowie deren vielfältiges kulturelles Angebot – ein Ort für Menschen, die Ruhe schätzen und dennoch urban leben möchten.

Ausstattung

Technik & Ausstattung:

Die Immobilie ist solide und modern ausgestattet:

- Erdgas-Heizung (2022 gewartet) für effiziente Wärmeversorgung
- Eigene Bio-Kläranlage (2026 gewartet) + stillgelegte Sickergrube
- Eigenes Stromhäuschen
- Starkstrom-Anschluss zum Laden von E-Autos

- Außenfassade mit zusätzlicher Dämmschicht
- Energie-(Bedarfs-)Ausweis vorhanden
- Satellitenschüssel für Fernsehempfang
- Kabel-Internet verfügbar
- Fußböden: Holz und Marmorfliesen

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Dieses Anwesen vereint Natur, Komfort und Entwicklungspotenzial – ein einmaliges Angebot in Leipzig-Portitz. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und sichern Sie sich dieses einzigartige Eckgrundstück – direkt vom Eigentümer, ohne Maklergebühr.

Der Festpreis berücksichtigt die außergewöhnliche Ecklage, die unverbaubare Aussicht ins Landschaftsschutzgebiet, den unterkellerten Bungalow, die Garage, das separate Hobbygebäude, die moderne Technik, die Dämmung und den idyllischen Garten mit Teich. Eine Investition in Lebensqualität und Wertbeständigkeit – ideal für einen 2-Personen-Haushalt, eine kleine Familie, Naturliebhaber und zukunftsorientierte Käufer.

Bitte haben Sie Verständnis, dass die genaue Adresse sowie Besichtigungstermine erst nach vorheriger Kontaktaufnahme und Abstimmung mitgeteilt werden.

Lage

Lage und Infrastruktur:

Leipzig-Portitz zählt zu den ruhigen und grünen Wohnlagen im Nordosten der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, Naturflächen und einem gewachsenen, angenehmen Wohnumfeld.

Die Nähe zu den Stadtteilen Thekla und Schönefeld sowie zur Stadt Taucha bietet eine sehr gute Infrastruktur:

- Kitas und Schulen fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe
- Gastronomie und Cafés
- Freizeitangebote, Sportvereine, Spazier- und Radwege

Gleichzeitig sind die Leipziger Innenstadt, kulturelle Einrichtungen wie Oper, Gewandhaus, Museen und Theater sowie der Flughafen Leipzig/Halle schnell erreichbar. Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



02_Garage

Exposé - Galerie



03_Haus_linke_Seite_Garten



04_Haus_rechte_Seite_Terrasse

Exposé - Galerie



05_Bungalow_unterkellert



06_Blick_von_Terrasse

Exposé - Galerie



07_Nebengebäude_Wallnussbaum



08_Garage_Werkstatt

Exposé - Galerie



09_Hobbyraum_Mehrzweckgebäude



10_Schlafzimmer

Exposé - Galerie



11_Wohnzimmer



12_Kueche

Exposé - Galerie



13_Bad_WC



14_Bad_Wanne_Sauna

Exposé - Galerie



15_Keller_Hobbyraum



16_Garten_hinten_Klärgrube

Exposé - Galerie

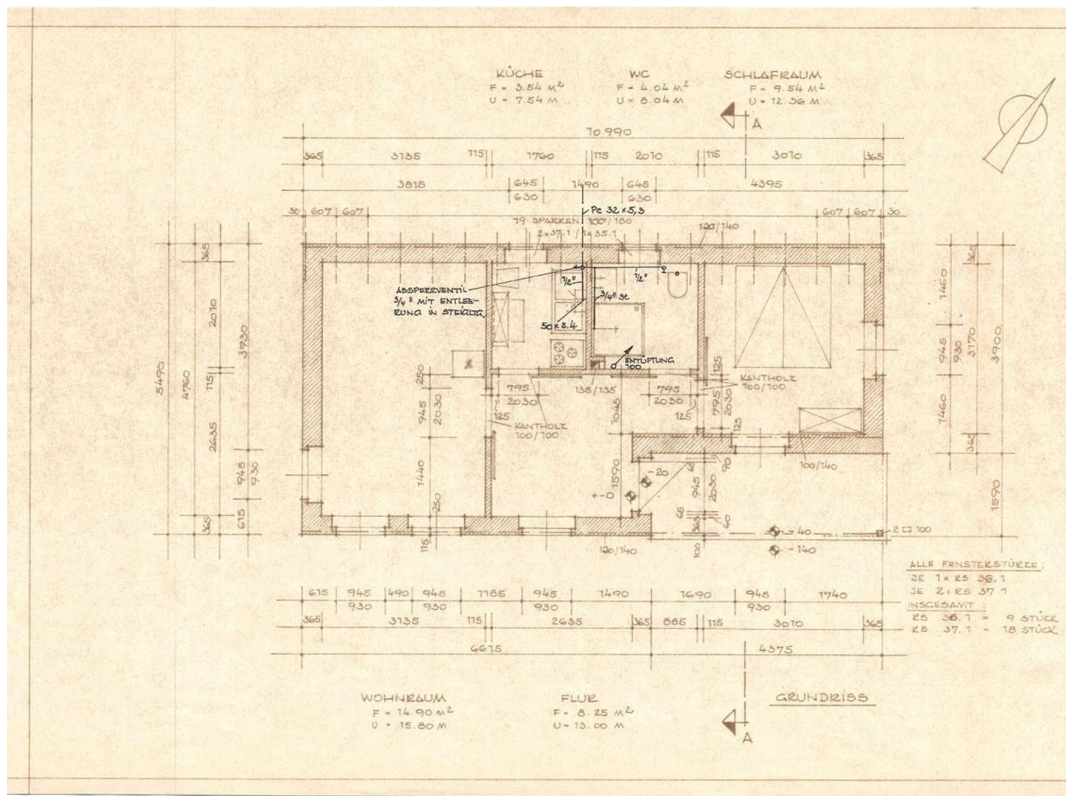


17_von_hinten_Eckgrundstück



18_Landschaftsschutzgebiet

Exposé - Galerie



19_Grundriss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2026-006304376

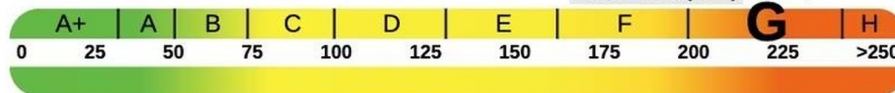
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 63,59 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:

239,19 kWh/(m²·a)



266,47 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

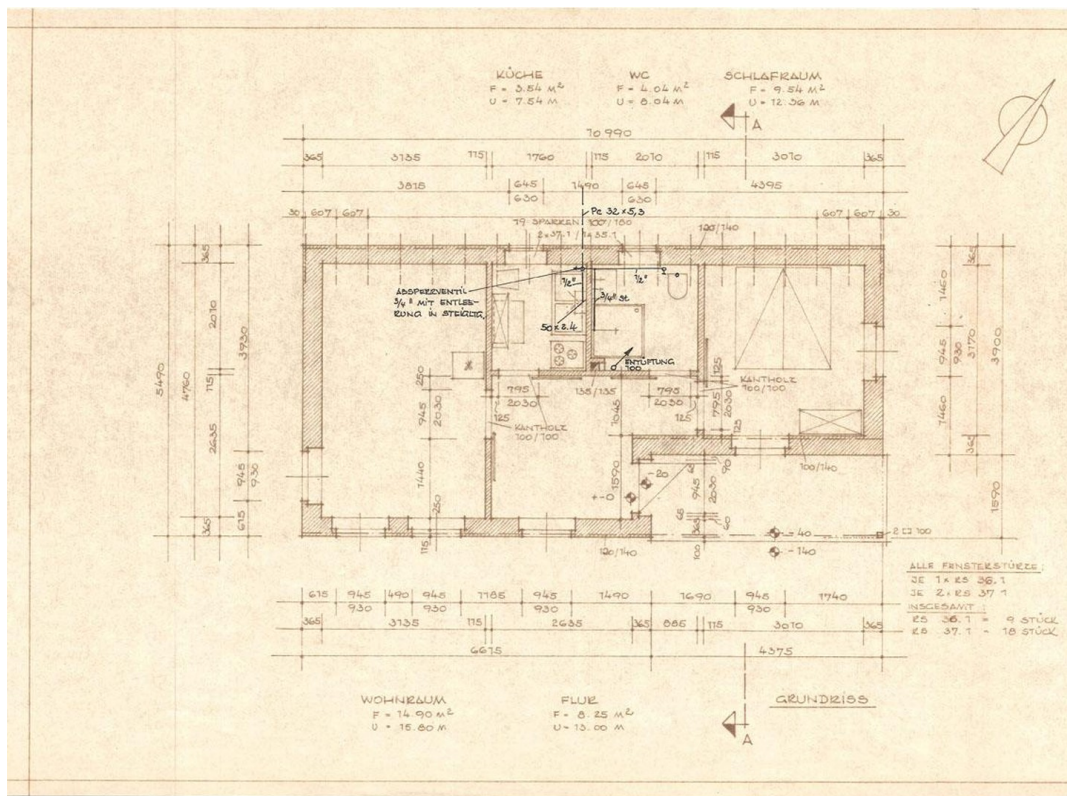
- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

239,19 kWh/(m²·a)

20_Energieausweis

Exposé - Grundrisse



19_Grundriss