

Krostitz – Landkreis Leipzig

# Idyllisches Refugium der Extraklasse

*CODICE OGGETTO: 25474003*



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.627 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 25474003   |
| Superficie netta    | ca. 187 m² |
| Vani                | 5          |
| Camere da letto     | 4          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 2001       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 895.000 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.07.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 71.10 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2001                                |

CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein traumhaftes Wohnidyll der renommierten Firma Thoma Haus, das aus hochwertigem mondphasengeschlagenem Holz gefertigt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Zimmer, bietet dieses Objekt reichlich Platz für anspruchsvolle Wohnansprüche. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.627 m<sup>2</sup>, das viel Freiraum und Privatsphäre bietet.

Betreten Sie das Haus, und Sie werden sofort die gehobene Ausstattung zu schätzen wissen. Alle Zimmer sind mit edlen Holzdielen ausgestattet, die Wärme und Eleganz ausstrahlen. Der Wohnbereich beherbergt einen Kamin, der ebenso wie der Kamin im Obergeschoss, welcher mit handgefertigten Kacheln ausgestattet ist, an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die hochwertige Einbauküche ist mit modernsten Geräten ausgestattet und enthält eine Osmoseanlage zur Trinkwasserveredelung. Diese ist besonders für gesundheitsbewusste Bewohner ein klarer Vorteil. Im Obergeschoss finden sich drei mögliche Schlafzimmer sowie ein elegant gestaltetes Tageslichtbad mit einer Walk-In Dusche. Von dem Ankleidebereich führt eine Treppe in ein weiteres Zimmer, welches aktuell als zusätzlicher Schlafbereich genutzt wurde. Im Obergeschoss bietet ein Abstellzimmer für zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie ist ebenso mit einem fortschrittlichen Sicherheitssystem sowie Außenjalousien ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten. Eine Doppelgarage mit Sektionaltor steht für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Im Außenbereich sind weitere Stellplätze vorhanden. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der gepflegte Außenbereich mit einem Naturschwimmteich, der eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen bietet. Dazu lädt der eigene Whirlpool ebenfalls für Entspannung und Erholung ein.

Die Heizungsanlage setzt auf eine zentrale Heizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Ausstattung wird durch hochwertige Designermöbel namhafter Marken wie Poliform, Occhio, Schramm Betten und Yomei ergänzt, die vom zukünftigen Erwerber mit abgelöst werden können.

Insgesamt besticht die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien, die den Wohnkomfort auf ein hohes Niveau heben. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein stilvolles Zuhause in einem von Natur

umgebenen Umfeld suchen. Das Haus ist bezugsfertig und kann nach Vereinbarung besichtigt werden.

Vereinbaren Sie noch heute ihren Besichtigungstermin, um sich ein persönliches Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einmalige Immobilie kennenzulernen, die Qualität, Komfort und Stil verbindet. Unser Team steht Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Termins jederzeit gern zur Verfügung.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

**CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Dettagli dei servizi

- Elegantes Holzhaus der Firma Thoma Haus (weltweit größtes Sägewerk für mondphasengeschlagenes Holz)
- Hochwertige Einbauküche inklusive Einbaugeräten
- Osmoseanlage - Trinkwasserveredelung
- Kamin mit handgefertigten Kacheln (im Obergeschoss)
- Holzdielen in allen Zimmern
- Kamin im Wohnbereich
- Designermöbel der Marken Poliform, Occhio, Schramm Betten, Yomei und viele mehr
- Whirlpool
- Außenjalousien
- Sicherheitssystem
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- Naturschwimmteich

**CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Krostitz, nordöstlich vor den Toren Leipzigs. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Großstadt – ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Krostitz ist Teil des Landkreises Nordsachsen und profitiert von einer sehr guten Anbindung an die Stadt Leipzig, die in rund 20 bis 25 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A14 und A9 ist auch die überregionale Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Der öffentliche Nahverkehr sorgt zusätzlich für flexible Mobilität, unter anderem durch Busverbindungen und die nahegelegene S-Bahn-Station in Taucha.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – perfekt für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

Krostitz ist nicht zuletzt durch die traditionsreiche Brauerei ein Ort mit Geschichte und regionalem Charakter, der zugleich modern und familienfreundlich aufgestellt ist. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Leipziger Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

**CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25474003 - 04509 Krostitz – Landkreis Leipzig**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)