

Objektnr. 599603

## KFW-40 – Stadtnah & in grüner Idylle: Ihr modernes Einfamilienhaus in Stahmeln

04159 Leipzig



Innenraumperspektive

**Ansprechpartner** Marko Künne Immobilien  
Fon +49 (0)341 442 95 66

**Objektart** Einfamilienhaus  
**Wohnfläche** 150,58 m<sup>2</sup>  
**Zimmer** 4.5  
**Balkone** 1  
**Grundfläche** 406,00 m<sup>2</sup>

**Bezugsfertig** ab sofort

### Kaufpreis

**Kaufpreis** 679.000,00 €



Übersichtsplan EFH B

### Ausstattung

**Bad** Gäste-WC  
**Garten** Gartennutzung



EFH B Erdgeschoss



EFH B Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Individuelles Einfamilienhaus mit KfW40-Standard mit Garage in Leipzig Stahlmeln.

Tauschen Sie Stadtlärm gegen grünes Wohnglück! Umgeben von Wäldern und Wasser sowie wohltuender Stille ist das AuenBlick3 Ihre neue Adresse, welche Sie schon bald mit Leben füllen können. Genießen Sie hier die Vorzüge einer Großstadt und profitieren Sie gleichzeitig von der grünen Umgebung sowie einer guten Infrastruktur. Die Häuser bieten ausreichend Platz für Geselligkeit und stellen dabei gleichzeitig einen Ort der Ruhe und Erholung dar. Wer hier wohnt, hat sein grünes Wohnglück gefunden.

Sie suchen Ihr grünes Wohnglück für sich und Ihre Familie? Genau das bietet der AuenBlick3 – erfreuen Sie sich an der besonderen Architektur und betreten Sie die lichtdurchfluteten großzügigen Räumlichkeiten. Diese passen sich Ihren individuellen Lebensumständen an und wurden gleichermaßen für Paare und Familien konzipiert. Sie finden vielfältige Raumkonzepte zur maximalen Entfaltung Ihres Hobbies oder Ihres Berufs.

In diesem Einfamilienhaus können sie ihre Wohnräume auf knapp 150m<sup>2</sup> verwirklichen. Der Außenbereich wartet mit 335m<sup>2</sup> Garten und Terrasse darauf von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Des Weiteren haben Sie einen Carport direkt vor dem Haus, sodass die Parkplatzsuche passé ist.

Zur Haustür rein, kommen sie durch den Eingangsbereich auf den Flur, wo sich ein Gäste-WC, der Technikraum und ein Gästezimmer befindet. Gegenüber der Treppe liegt die Küche, die offen zum Flur und zum großen Wohn/Essbereich ist, von diesem aus man in den Garten schauen und die Terrasse betreten kann.

Unter der Treppe befindet sich eine Abstellfläche. Auf der oberen Etage kommt man vom Flur zu den restlichen Räumen des Hauses. Hier befinden sich das große Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer, ebenso wie der Hauswirtschaftsraum und das große Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche. Ein kleiner Abstellraum liegt gegenüber vom Badezimmer.

Im Gesamten umfasst dieses Einfamilienhaus 4 1/2 Zimmer mit 150,58m<sup>2</sup> auf einem 408m<sup>2</sup> Grundstück.

Es ist die Errichtung zwei Doppelhäusern zum KfW-Effizienzhaus 40 geplant. Das Gebäude wird in zweigeschossiger Massivbauweise errichtet.

#### SONDERLEISTUNGEN

Sämtliche Trockenbauwände werden malerfertig gespachtelt. Böden werden mit schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung bzw. Fliesen ausgeführt. Sie können Ihr neues Zuhause individuell in Eigenleistung nach Ihren Vorstellungen gestalten oder wir werden in Sachen Innenraum für Sie aktiv! Starke Leistungspakete lassen keine Wünsche offen:

##### Paket „Wand & Decke“

15.000,00 € Brutto

- Reinigung von Wand- und Deckenflächen
- Verspachteln der Deckenfugen der Filigrandecken
- Teilspachtelung von Wand- und Deckenflächen
- Anbringung von Malervlies an Wand- und Deckenflächen
- Grundierung & Beschichtung von Wand- und Deckenflächen mit einer Silikat-Innenwandfarbe
- Nassabriebklasse 2, Farbton weiß

##### Paket „Böden“

16.000,00 € Brutto

- Lieferung und Verlegung von Industrie-Hochkantlamellenparkett
- Eiche 10 mm, geölte Oberfläche, inkl. Sockelleisten Cube 58 x 16 mm in Eiche

##### Paket „Geschosstreppen & Garagen“

###### Geschosstreppen:

- Der Belag (Fliesen o.ä.) der Stahlbeton-Fertigteiltreppe ( max. Belaghöhe 20mm ) kann nach Käuferwunsch gegen Aufpreis realisiert werden.

###### Garagen:

- Die zur Hauseinheit gehörende PKW-Einzelgarage kann als Fertigteilgarage oder in monolithischer Bauweise errichtet sein.
- Die Gründungsarbeiten für die Garage sind im Kaufpreis enthalten.

– Alle Zuwegungen zur Garage sind Aufpreispflichtig und können als Sonderwunsch durch den Veräußerer realisiert werden.

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: [www.kuenne-gruppe.de](http://www.kuenne-gruppe.de) Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

Stilvolle Architektur trifft auf hochwertige Innenausstattung

Schon beim Betreten des Eingangsbereichs mit hochwertigen Böden und Fußbodenheizung wird ein Gefühl von Zuhause geweckt. In den geräumigen Wohlfühlbädern mit bodengleicher Dusche und Wanne starten Sie hervorragend in den Tag. Zudem erleichtert das Gäste-WC den alltäglichen Familientrubel und bietet ein Mehr an Komfort, wenn Sie Gäste empfangen.

Die Räumlichkeiten bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Egal ob Fitness-, Hobby-, Arbeitsraum oder doch ein separates Spielzimmer für Ihre Kinder – erfüllen Sie sich Ihre Wünsche für ein perfektes Zuhause! Das jeweilige Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse und eigenem Garten. Mit Ihren Lieben werden Sie hier sicher die meiste Zeit verbringen. Hier findet das Leben statt!

Auf Ihrem Grundstück können Sie sich eine grüne Oase schaffen, mit spannendem Abenteuerspielplatz oder eigenem Gemüsegarten.

## Lage

### Stahmeln: Naturidylle trifft auf Moderne

Grünes Wohnglück mitten in der Natur und dennoch verkehrstechnisch bestens angebunden überzeugt der nordwestlichste Stadtteil Leipzigs mit einem ruhigen und zugleich zentralen Standort.

Der Nahverkehr bietet eine gute Anbindung in die Leipziger Innenstadt. Die Straßenbahnhaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Des Weiteren sind Grundschule, Gymnasium und Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

## Hinweis

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.