

# Einzigartige Villa in Taucha bei Leipzig



04425 Taucha

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 264,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.350.000,00 EUR

Scout-ID: 129888187



## Ihr Ansprechpartner:

Dörter Immobilien

Herr Sebastian Dörter

E-Mail: [doerter-immobilien@gmx.de](mailto:doerter-immobilien@gmx.de)

Web: <http://www.doerter-immobilien.com>

Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	1.220,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	188,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1930
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57%

Der Maklervertrag mit uns und/ oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

# Einzigartige Villa in Taucha bei Leipzig



04425 Taucha

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 264,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.350.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine einzigartige Villa mit über 260 qm Wohnfläche mitten in der Stadt Taucha bei Leipzig. Lassen Sie sich als zukünftiger Eigentümer durch eine einzigartige gehobene Ausstattung mit Liebe zum Teil überzeugen. Über eine stilvolle Treppe im Außenbereich betreten Sie die Villa und gelangen ins 133 qm große Erdgeschoss. Das Erdgeschoss bietet Ihnen eine großzügige Küche mit vollwertiger EBK und Direktzugang zur ca. 25 qm großen Terrasse an. Angrenzend befindet sich das Wohnzimmer mit Kachelofen/-Kombinationsgerät/-Kaminofen zur Küchenseite und ein kleiner Wintergarten zum Verweilen. Ein vollwertiges Badezimmer mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche sowie eine kleine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern und kleinem WC. Von der Einliegerwohnung gelangen Sie in den ca. 188 qm großen Kellerbereich mit Sauna, Kellerräumen und Garage. Im 1. Obergeschoss bieten Ihnen zwei große Schlafzimmer-/Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon (Vollüberdachung mit Schiebefenstern und elektrisch steuerbaren Sonnensegel), ein Arbeitszimmer mit Einbaubücherregal, eine kleine zweite vollwertige EBK und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche eine fast in sich geschlossene eigene Wohneinheit. An dieser Stelle wäre auch die Nutzungsart als Generationswohnen möglich. Im Dachgeschoss finden Sie einen kleinen Hobbyraum mit angrenzendem Trockenboden, welcher durchaus durch kleine Umbaumaßnahmen zu weiteren insgesamt ca. 50 qm Wohnfläche erweiterbar wäre. Das parkähnliche Grundstück überzeugt mit altem Baumbestand und wurde liebevoll angelegt. Ein fest eingebauter ca. 18 qm großer Pool mit Gegenstromanlage rundet das Ganze ab.

Das Kaufobjekt wird momentan noch bewohnt und steht den zukünftigen Käufern in einen beräumten Zustand ab dem 01.01.2022 bezugsfrei zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktfanfragen!!

## Ausstattung:

- Echtholzpaket
- Massivholzdielen
- hochwertige Holzfenster
- Kaminofen
- Sauna im Kellergeschoss
- EBK
- überdachter Balkon
- Außenpool ca. 18 qm
- Garage
- zwei Außenstellplätze
- Ausbaureserve im Dachgeschoss ca. 50 qm
- großer Garten

## Lage:

Taucha liegt nord-östlich von Leipzig, unweit der A 14, von der Anschlussstelle Leipzig Nord-Ost führt die B 87 direkt in den Ort. Bis Leipzig Hbf. sind es 12 km, bis zum Flughafen 23 km. Durch die Stadt fließt die Parthe, deren Flussaue ein ausgedehntes

Stadt fließt die Parthe, deren Flussaue ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet um die Stadt bildet. Außerhalb der Flussaue ist die Landschaft durch eiszeitliche Endmoränen geprägt (Saaleeiszeit). In der Umgebung befinden sich auch Reste von ehemaligen Vulkanen, die als Steinbrüche genutzt werden.

Vom Kaufobjekt selbst erreicht man in nur wenigen Gehminuten das öffentliche Verkehrsnetz.

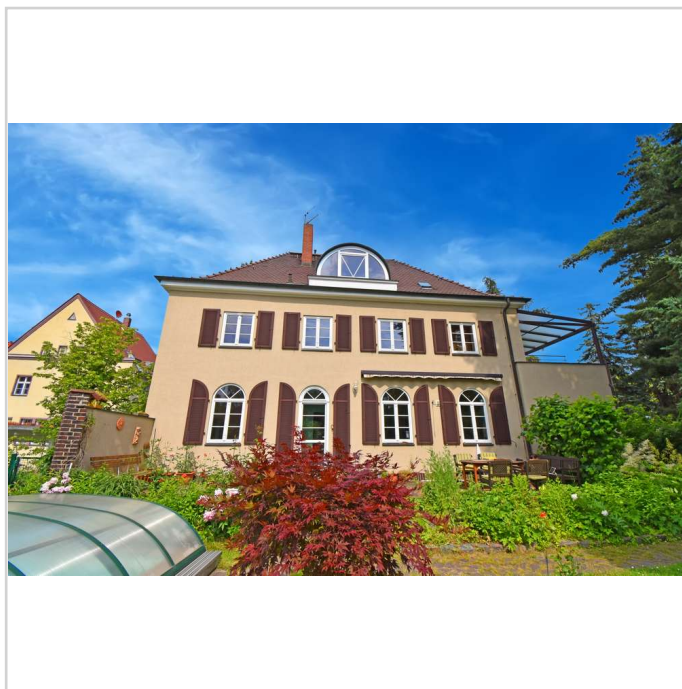
Taucha hat 9 Kindergärten, 2 Grundschulen, 1 Oberschule und 1 Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Gaststätten, sowie Arztpraxen erreicht man in ca. 10-15 min.

## Sonstiges:

Bitte rufen Sie uns für einen Besichtigungstermin an und füllen Sie vorher bitte vollständig unser Kontaktformular aus. Vielen Dank.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Wir suchen ständig für vorgemerkte Kunden EFH, ZFH, MFH, ETW und Baugrundstücke in Halle (Saale), Leipzig, Saalekreis, Landkreis Nordsachsen. Schreiben Sie uns eine Nachricht oder rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern!!

Sollten Sie aus Ihrem Umfeld jemanden kennen, der seine Immobilie verkaufen will, ist uns Ihre Empfehlung bei erfolgreichem Kaufabschluss 500,00 € wert.



DSC\_0845

## Einzigartige Villa in Taucha bei Leipzig



04425 Taucha

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 264,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.350.000,00 EUR



IMG\_7233



DSC\_0848



DSC\_0846

## Einzigartige Villa in Taucha bei Leipzig



04425 Taucha

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 264,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.350.000,00 EUR

