

# I Villa Flechsig I Streuobstwiese I

04289 Leipzig, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 63342\_7



Wohnfläche ca.: **149,78 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **778.856 EUR**



# I Villa Flechsig I Streuobstwiese I

Objekt ID	63342_7
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Paul-Flechsig Straße 11 (Dölitz-Dösen) 04289 Leipzig
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	WE 07
Wohnfläche ca.	149,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Wesentliche Energieträger	Solar, Erdwärme, Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	Luxus
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	30.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	2023
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	provisionsfrei
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	5.200,00 EUR
Kaufpreis	778.856 EUR



## Objektbeschreibung

Umgeben von viel Grün und ländlichem Charme entstehen im Neubauprojekt „Villa Flechsig“ 28 Wohneinheiten mit 3 bis 5 Räumen, welche über 2 Treppenhäuser zugänglich sind. Highlight ist die eigene Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 4.355 m<sup>2</sup>, welche Teil der Liegenschaft ist und künftig den Eigentümern der Wohnungen als Gemeinschaftsfläche zur Nutzung zur Verfügung steht.

Die Wohnungsgrößen in den Regelgeschossen liegen bei ca. 111 m<sup>2</sup> bis ca. 160 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss entstehen 4 Penthousewohnungen mit ca. 161 m<sup>2</sup> bis 188 m<sup>2</sup>.

Villa Flechsig schafft durch sein dreigliedriges Heizsystem mit erneuerbaren Energien ein autarkes und unabhängiges Wohnen.

Von außen wirkt das Gebäude wie ein Kunstwerk und von innen wie ein Ort zum nach Hause kommen.

Ihre Wohnung erreichen Sie bequem über den Fahrstuhl oder das verglaste Treppenhaus. Von dem großzügigen Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum gelangen Sie in das durch Sonne durchflutete Wohnzimmer mit Zugang zu den Kinder- und Schlafzimmern.

Die Böden sind mit hochwertigem Eiche-Landhausdielenparkett ausgestattet, welche eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Im Wohnzimmer kreieren sie mit den effizienten Schiebetüren ein Indoor-Outdoor-Living-Gefühl.

Beginnen Sie den Tag auf Ihrem Süd-Balkon mit Blick auf die hauseigene Streuobstwiese und gestalten Sie sich hier ihre eigene Lounge und ein Ort zum Entspannen.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der Website [www.villa-flechsig-streuobstwiese.de](http://www.villa-flechsig-streuobstwiese.de).

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stimmen gerne mit Ihnen einen Beratungstermin.

## Ausstattung

Eckdaten zur Ausstattung auf einen Blick:

- exklusiver Neubau
- großzügige Grundrisse
- eigene Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 4.355 m<sup>2</sup>
- hochwertige, moderne Ausstattung
- Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung
- dreigliedriges Heizsystem: Solarthermie, Erdwärmepumpe, Fernwärme
- Holzfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- verputzte Wände der Qualitätsstufe Q 3 in den Wohneinheiten
- Verschattung an allen Fenstern durch elektrische Rollläden
- Raumhöhen von ca. 2,70 m
- raumhohe Panorama-Holzschiebetüren
- großzügige Balkone und Terrassen vorwiegend in Südausrichtung
- 4 Erdgeschossseinheiten erhalten eine privat genutzte Grünfläche per Sondernutzungsrecht
- Aufzug von der Garage bis ins Dachgeschoss
- Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- Eiche-Landhausdielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen



- Fliesenbeläge in den Bädern, Hauswirtschaftsräumen und den Gäste-WC
- hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen, Markenfabrikate
- Fernsehanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen mit Multimediasosen
- Netzwerkverkabelung CAT 7
- Color-Video-Haussprechanlage
- Fahrradkeller
- 28 Tiefgaragenstellplätze

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
 Dieser ist gültig bis 5.10.2030.  
 Endenergiebedarf beträgt 26.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
 Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
 Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

PISA IMMOBILIEN - Immobilienmakler Leipzig - Seit über 25 Jahren Ihr Partner für individuelle und kompetente Leistungen rund um Immobilien aller Art in Leipzig und der Region.

Das Focus Immobilienmagazin kürte PISA IMMOBILIEN in den Jahren 2015 bis 2022 zum "Top Immobilienmakler Deutschlands" und in den Jahren 2018 bis 2022 zeichnete das Bellevue Immobilienmagazin das Unternehmen als "Best Property Agent" aus.

Gern stehen Ihnen die Makler von PISA Immobilien für weitere Fragen und zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.10.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	26,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja



## Lage

Der Stadtteil Dölitz-Dösen liegt im Süden Leipzigs. Das Viertel profitiert von der grünen Umgebung und der Nähe zum Markkleeberger und Cospudener See. Weiterhin ist Dölitz-Dösen sehr gut an das umliegende Autobahnnetz angeschlossen und über die B2 erreicht man in rund 10 Fahrminuten das Leipziger Stadtzentrum.





Logo



Ansicht



Grundriss



Wohnen



Schlafen

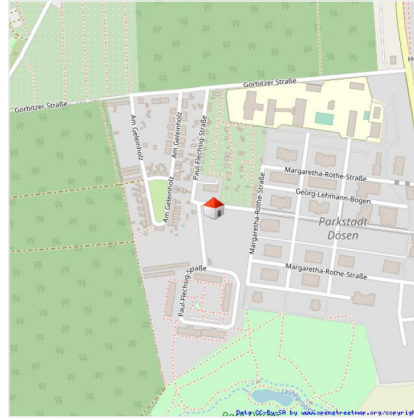


Streuobstwiese





Ansicht - Visualisierung



Lageplan

