

# NEUBAU | Erstbezug | sofort bezugsfrei | 2 Bäder | 13 m<sup>2</sup> Balkon |

04289 Leipzig, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 65003



PISA IMMOBILIENMANAGEMENT

Wohnfläche ca.: **110,87 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **519.000 EUR**



# NEUBAU | Erstbezug | sofort bezugsfrei | 2 Bäder | 13 m<sup>2</sup> Balkon |

Objekt ID	65003
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Paul-Flehsig Straße 11 (Dölitz-Dösen) 04289 Leipzig
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	WE 10
Wohnfläche ca.	110,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Wesentliche Energieträger	Solar, Erdwärme
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	27.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad, Tiefgarage
Käuferprovision	provisionsfrei
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.681,16 EUR
Kaufpreis	519.000 EUR



## Objektbeschreibung

Umgeben von viel Grün und ländlichem Charme befindet sich der der Neubau „Villa Flechsig“ mit 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 befinden sich 4 Penthousewohnungen mit Flächen zwischen ca. 161 m<sup>2</sup> und 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 Sanitäröbekte und Armaturen, Markenfabrikate
- Fernsehanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen mit Multimediasosen
- Netzwerkverkabelung CAT 7
- Color-Video-Hausprechanlage
- Fahrradkeller
- 28 Tiefgaragenstellplätze

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 27.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Für Rückfragen und Terminvereinbarungen stehen Ihnen die Makler von PISA IMMOBILIEN gern zur Verfügung.

Unser vollständiges Wohnungsangebot in Leipzig und Umgebung finden Sie unter [www.pisa-immobilien.de](http://www.pisa-immobilien.de).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und nach Besten Wissen erstellt werden. Etwaige Fehler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Zudem gelten alle Angaben und Preise stets nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ein Rechtsanspruch auf ein Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Zwischenverkauf/-vermietung sind nicht ausgeschlossen.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.  
Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Das Impressum, die AGB, die Datenschutzhinweise, Widerrufsbelehrung inkl. Muster Widerrufsformular, Informationen und den Link zur Plattform der EU-Kommission zur Online-Streitbeilegung erreichen Sie, je nach genutzten Immobilienportal, durch klicken auf "rechtliche Angaben" I "Anbieter-Impressum".

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2023
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



Warmwasser enthalten

ja

---



# Lage

Dölitz-Dösen liegt südlich des Leipziger Stadtzentrums und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A38 verläuft in der Nähe, was die Anbindung an das regionale Autobahnnetz erleichtert. Trotz der Nähe zur Innenstadt herrscht in Dölitz-Dösen eine angenehme Ruhe, da der Stadtteil etwas abseits des hektischen Stadtlebens liegt.

Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohngebäuden. In den ruhigen Straßen finden sich viele Einfamilienhäuser mit Gärten, die vor allem Familien mit Kindern ansprechen. Aber auch Mehrfamilienhäuser und Wohnungen sind hier zu finden, die eine Vielzahl von Wohnoptionen für unterschiedliche Bedürfnisse bieten.

Dölitz-Dösen bietet seinen Bewohnern eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Auenwald lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Picknicks ein. Die fussläufig erreichbaren Grünanlagen bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und kulturelle Veranstaltungen. Im Sommer ist der nahe gelegene Cospudener See ein beliebtes Ausflugsziel zum Schwimmen, Sonnenbaden und Wassersport.

In Dölitz-Dösen gibt es eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten. In der Umgebung existieren eine Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants.

Insgesamt ist Dölitz-Dösen ein attraktiver Stadtteil für Menschen, die das städtische Leben schätzen, aber dennoch die Ruhe und Natur genießen möchten. Mit seiner guten Anbindung an die Innenstadt und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet dieser Stadtteil eine hohe Lebensqualität.





Ansicht



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Flur



Flur





Bad



Bad



Bad



Bad



Aufzug



Streuobstwiese





Treppenhaus



Treppenhaus



Tiefgarage



Fahrradraum



Luftbild

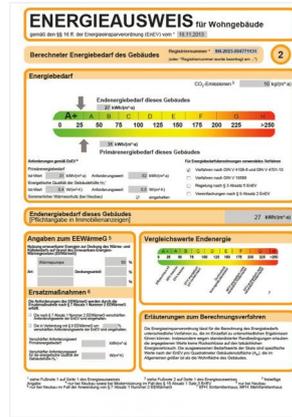


Ansicht

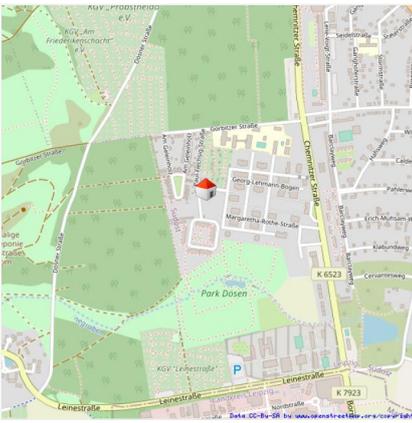




Ansicht



Energieausweis



Lageplan



# Grundriss

Grundriss

