

Exposé

Doppelhaushälfte in Taucha

Einfamilienhaus , Keller ,Garten tolle Infrastruktur



Objekt-Nr. OM-326757

Doppelhaushälfte

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Domgall Lisa

04425 Taucha
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	119,80 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1930 errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 92m² und einer Nutzfläche von ca. 120 m² bietet es ausreichend Platz. Aktuell wird das Objekt von einer 5-köpfigen Familie bewohnt die aufgrund eines Mehrgenerationenprojektes nun eine andere Immobilie beziehen möchte.

2008 wurde ein Wärmedämmverbundsystem an der gesamten Fassade einschließlich Giebelwand inklusive Neuanstrich vorgenommen. Des Weiteren erfolgte in diesem Zuge die komplette Neueindeckung des Daches.

2013 erfolgten umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Dabei wurden unter anderem die Fenster erneuert, die Elektrik komplett getauscht (inklusive Ausstattung aller Räume mit medialen Anschlüssen), das Kellerbad erneuert, der Dachboden ausgebaut und der Garten umgestaltet.

2022 wurde die Heizanlage erneuert und eine Vaillantanlage verbaut. Das Haus ist voll erschlossen und wird mit Erdgas/Fernwärme beheizt. Des Weiteren erfolgte in diesem Zuge die Trockenlegung inklusive Injektage des Objektes inklusive Bepflasterung der Einfahrt bis zum Hinterausgang des Hauses.

Man betritt das Haus durch einen kleinen Windfang und gelangt von dort zum einen zum kleinen Bad mit Dusche und Toilette sowie zur offenen Wohnküche und zentralem Treffpunkt des Hauses. Dort hindurch gelangt man durch eine Schiebtür zum Kellerabgang welcher zum großen Bad, dem Heiz-/Technikraum/Büro sowie dem Hauswirtschaftsraum führt.

Von der Diele ausgehend führt eine Treppe nach oben in einen schmalen Flur und zwei weiteren Zimmern (aktuell Kinderzimmer). Ebenso befindet sich dort die Treppe zum Dachboden.

Zu erwähnen ist, dass das Haus inklusive Einbauküche sowie bei Bedarf den bestehenden Hochebenen der beiden Kinderzimmer verkauft wird.

Es befindet sich in jedem Raum eine Multimediadose sowie Anschlüsse für den TV. Auch eine Satellitenschüssel ist verbaut.

Der Garten bietet aktuell Platz für einen großen Spielplatz, ein Trampolin, ein großes Hasengehege, einen Pavillon sowie 2 große Schuppen inklusive kleinem Minicarport. Auch findet man genügend Platz für ein Ballspiel oder gemeinsame Momente mit Freunden und Familie bei einem Feuer.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Taucha, mit circa 16.000 Einwohnern, am nordöstlichen Stadtrand von Leipzig, gehört zu den begehrtesten Wohnanlagen im Umland der Leipziger Großstadt. Durch eine optimale Verkehrsanbindung erreichen Sie in 20 min per PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln das Leipziger Zentrum. Die S-Bahn, Bus sowie Straßenbahn sind fußläufig in 4min erreichbar.

Taucha verfügt über 3 Grund-, 1 Oberschule sowie ein Gymnasium. Dies wird durch mehrere Kindertagesstätten abgerundet und bietet somit beste Voraussetzungen für junge Familien.

Zahlreiche Sportvereine, ein Jugendclub, 2 Fitness- und Gesundheitsstudios, verschiedenste gastronomische Einrichtungen sowie das Parthefreibad bieten zudem Gelegenheiten für Groß und Klein.

Das Kaufobjekt befindet sich in einem kleinen Wohngebiet mit Doppel- und Einfamilienhäusern hinter dem Bahnhof. Es ist ruhig am Ende eines kleinen Rondells gelegen mit optimaler Anbindung an die öffentliche Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



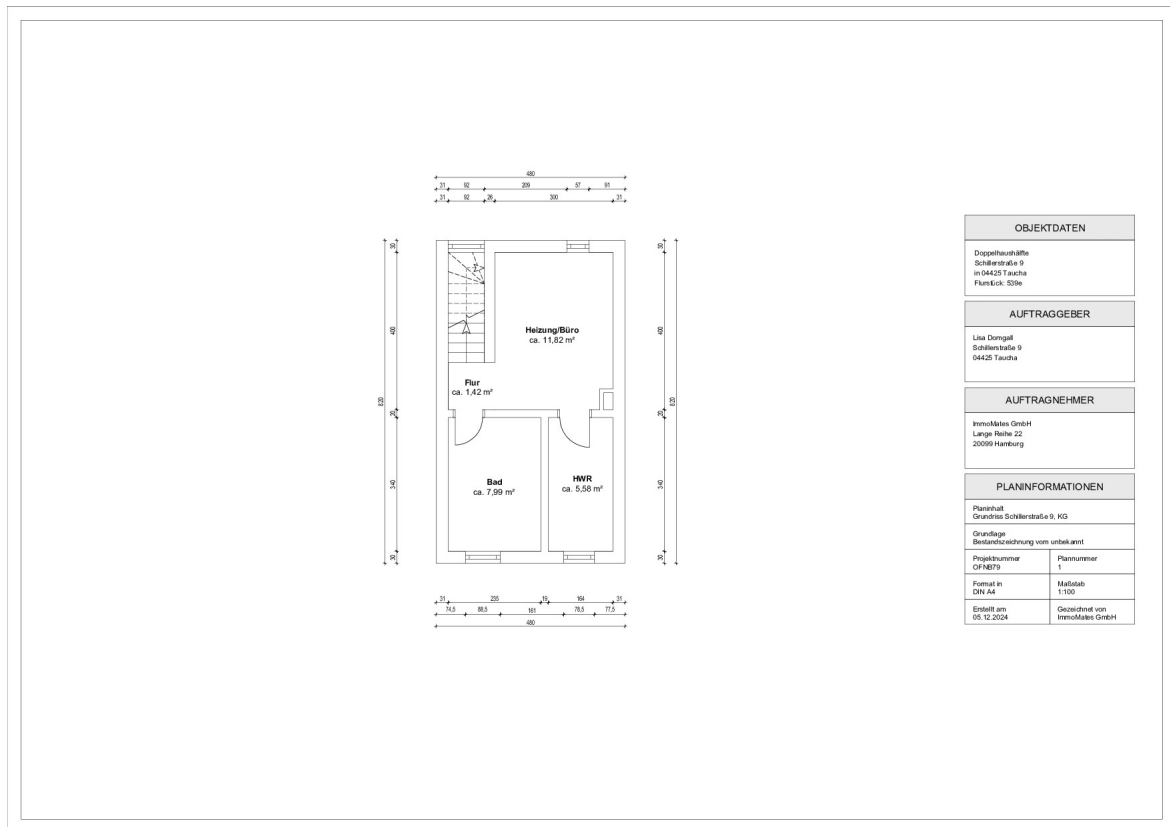
Exposé - Galerie



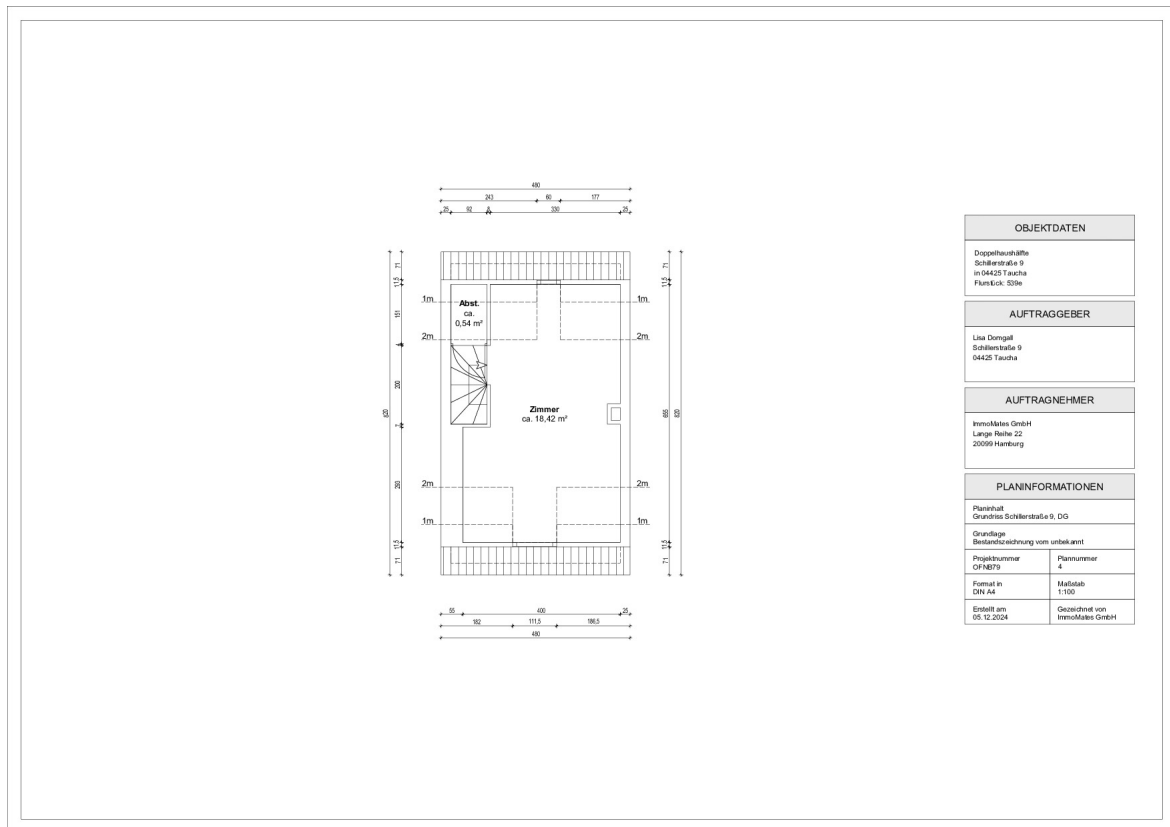
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



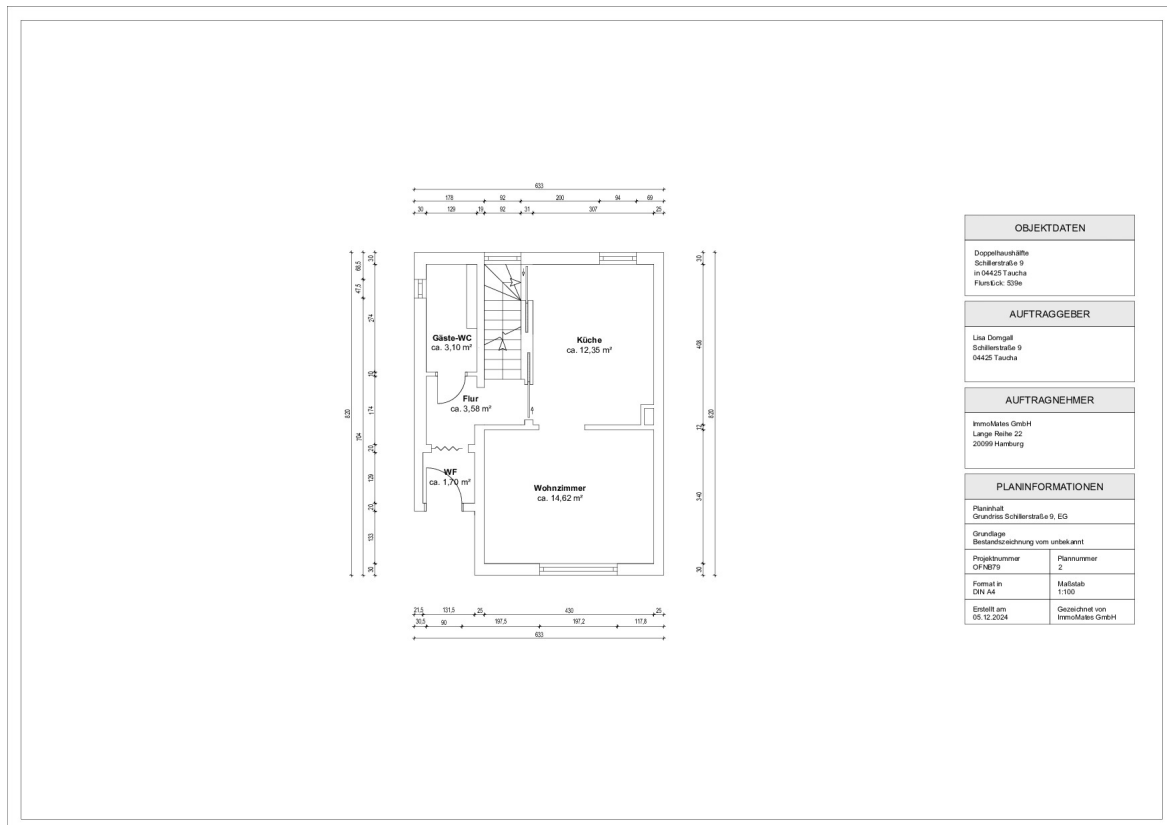
OBJEKTDATEN
Doppelhaushälfte Schillerstraße 9 in 04425 Taucha FlurLück: S39e

AUFTRAGGEBER
Lisa Dornigall Schillerstraße 9 04425 Taucha

AUFTRAGNEHMER
Immobilias GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg

PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Schillerstraße 9, DG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer OF-NE79	Plannummer 4
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 05.12.2024	Gezeichnet von Immobilias GmbH

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG



Projektnummer OFNB79

Objektanschrift:

Schillerstraße 9

Straße / Hausnummer

04425 Taucha

PLZ / Ort

Auftraggeber:

Lisa Domgall

Firma / Vorname / Name

Schillerstraße 9, 04425 Taucha

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

Zimmer	Lage im Gebäude	Länge (m)	Breite (m)	Quadratmeter (m ²)	Anrechnung (%)	Wohnfläche (m ²)
Flur	KG	1,18	1,20	1,42	100%	1,42
Heizung/Büro	KG	3,00	4,00	11,82	0%	0,00
Bad	KG	2,35	3,40	7,99	100%	7,99
HWR	KG	1,64	3,40	5,58	0%	0,00
Gäste-WC	EG	1,29	2,74	3,10	100%	3,10
Küche	EG	3,07	4,08	12,35	100%	12,35
Flur	EG	2,50	1,74	3,58	100%	3,58
WF	EG	1,32	1,29	1,70	100%	1,70
Wohnzimmer	EG	4,30	3,40	14,62	100%	14,62
Flur	OG	1,00	4,08	4,06	100%	4,06
Kinderzimmer 1	OG	2,30	4,08	9,22	100%	9,22
Kinderzimmer 2	OG	4,30	3,40	14,62	100%	14,62
Zimmer	DG	4,00	6,55	18,42	100%	18,42
Abst.	DG	0,92	1,51	0,54	100%	0,54

Gesamtwohnfläche nach WoFIV

91,62

HAFTUNGS AUSSCHLUSS

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plänen. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnfläche entspricht den örtlichen Gegebenheiten, die Raummaße stellen die längste Ausdehnung dar.

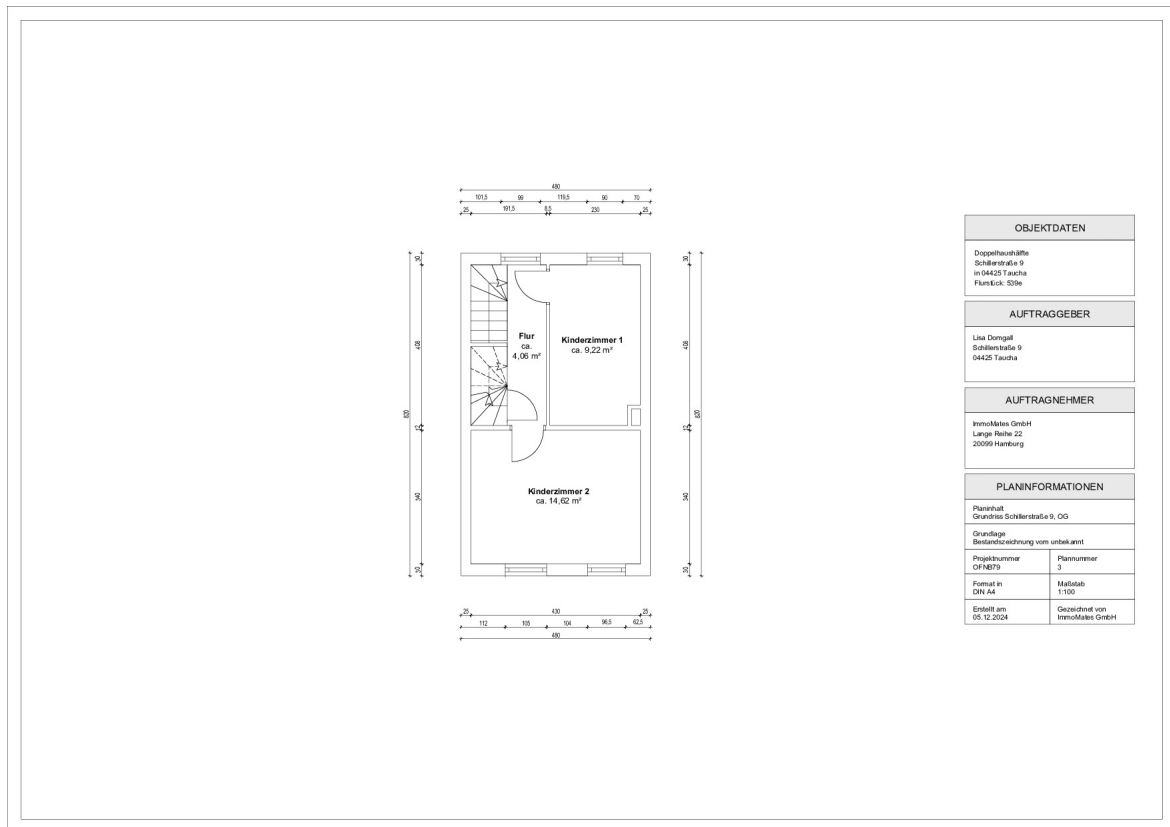
ICH / WIR VERSICHERN, DASS ALLE ANGABEN WAHRHEITSGEMÄSS GEMACHT WURDEN

Antragsteller

Architekt

Grundriss Schmiede | Lange Reihe 22 | 20099 Hamburg | 040 696 3919 0 | mail@grundriss-schmiede.de | www.grundriss-schmiede.de

Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN
Doppelhaushälfte Schillerstraße 9 in 04425 Taucha FlurLück: 539e

AUFTRAGGEBER
Lisa Dornigall Schillerstraße 9 04425 Taucha

AUFTRAGNEHMER
Immoflatas GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg

PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Schillerstraße 9, OG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer OF-NE79	Plannummer 3
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 05.12.2024	Gezeichnet von Immoflatas GmbH