

Otterwisch

# Großzügige Doppelhaushälfte mit naturnahem Flair

Objektnummer: 24077010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 664 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077010
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	340.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	241.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.03.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem charmanten Haus in Otterwisch, das sich als perfekte Wahl für Familien präsentiert. Mit großzügigen ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 664 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen den idealen Raum für ein komfortables und entspanntes Familienleben. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in einen geräumigen Flur übergeht. Auf dieser Ebene befindet sich auch das gemütliche Wohnzimmer mit großzügigem Platz für einen Essbereich. Eine großzügige Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen. Ein praktisches Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss. Im ersten Obergeschoss finden Sie zunächst einen großzügigen Flur, von dem aus die beiden Schlafzimmer des Hauses sowie das Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne begehbar sind. Die Schlafzimmer bieten genügend Platz und sind hell und einladend gestaltet. Ein absolutes Highlight dieses Hauses ist das Dachgeschoss, das als inspirierendes Atelier genutzt werden kann. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen oder den Raum nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Die Rückseite des Hauses bietet eine teilweise überdachte Terrasse, die perfekt für entspannte Stunden im Freien geeignet ist und einen herrlichen Blick auf den weitläufigen Garten bietet. Mit seiner ruhigen Lage in Otterwisch und seinen komfortablen Annehmlichkeiten ist dieses Haus der ideale Ort, um ein neues Kapitel Ihres Lebens zu beginnen. Der Bahnhof befindet sich nur 5 Gehminuten entfernt und bietet Zugverbindungen nach Chemnitz und Leipzig. Interessanterweise erreicht man Leipzigs Innenstadt schneller mit dem Zug (nur 20 Minuten) als mit dem Auto. Eine Bushaltestelle liegt fast genau vor dem Haus, von der aus die Linien 609 und 617 in Richtung Belgershain, Grimma und Kitzscher fahren. Einer der Züge fährt auch über Bad Lausick, was eine gute Anbindung zu allen Schulen in der Umgebung gewährleistet. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert, was zusätzlichen Raum für unterschiedlichste Zwecke bietet. Lassen auch Sie sich überzeugen und kontaktieren Sie uns für weitere Eindrücke!

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte (1995 umfassend saniert)
- Gasbrennwerttherme (vor circa 10 Jahren erneuert)
- Teppich- und Fliesenböden
- Terrasse (teilweise überdacht)
- Einbauküche
- Manuelle Rolläden
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne im 1. OG
- Gäste WC
- Atelier im Dachgeschoss
- Waschhaus im Garten
- Brunnenschacht

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Alles zum Standort

Otterwisch, eine kleine Gemeinde südöstlich von Leipzig, liegt etwa 10 km entfernt von Grimma und Borna. Grimma ist dank der ausgezeichneten Straßenanbindung in nur 10 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Banken, Apotheken und Ärzten. Viele Firmen und Ämter des Landkreises Leipzig haben sich ebenfalls in Grimma angesiedelt. Der Bahnhof befindet sich nur 5 Gehminuten entfernt und bietet Zugverbindungen nach Chemnitz und Leipzig. Eine Bushaltestelle liegt praktisch vor dem Haus, von der aus die Linien 609 und 617 in Richtung Belgershain, Grimma und Kitzscher fahren. Ein Zug fährt auch über Bad Lausick, was eine gute Anbindung an alle Schulen in der Umgebung gewährleistet. Interessanterweise erreicht man Leipzigs Innenstadt schneller mit dem Zug (nur 20 Minuten) als mit dem Auto über die Autobahnen 38 und 72 (circa 30 Minuten). Die Gemeinde Otterwisch bietet selbst einige familienfreundliche Einrichtungen, darunter eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Zudem gibt es eine Bäckerei, ein Restaurant, Cafés und eine ärztliche Versorgung. Nur 15 Fahrminuten entfernt befinden sich zwei wunderschöne Seelandschaften, die ein begehrtes Ausflugsziel darstellen. Im Westen von Otterwisch liegt der Hainer See, während sich in nordwestlicher Lage der Störmthaler See befindet. Mit seiner ruhigen Lage in Otterwisch und seinen komfortablen Annehmlichkeiten ist dieses Haus der ideale Ort, um ein neues Kapitel Ihres Lebens zu beginnen.

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 241.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24077010 - 04668 Otterwisch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)