

EXPOSÉ

LEIPZIG-MEUSDORF + EINFAMILIENHAUS MIT WINTERGARTEN +
820 m² GRUNDSTÜCK + GARAGE + SOFORT FREI



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 04289 Leipzig / Meusdorf
Baujahr: 1935
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 167 m²
Grundstücksfläche (ca.): 820 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 499.000,-

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Meusdorf
- > 5 Zimmer

- > 167 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19670



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	04289 Leipzig / Meusdorf
Baujahr	1935
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	167 m²
Grundstücksfläche (ca.)	820 m²
Kaufpreis	499.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	161,01 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1935
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort (leerstehend)

Provision für Käufer Die Käufer-Maklerprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.)

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Meusdorf
- > 5 Zimmer

- > 167 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19670



Objektbeschreibung:

Sofort bezugsfrei: Einfamilienhaus mit Wintergarten, Terrassen und großem Garten in Leipzig-Meusdorf

1935 errichtet und 1995 großzügig erweitert, verbindet dieses Einfamilienhaus den besonderen Charme eines gewachsenen Zuhauses mit großzügigen, hellen Wohnbereichen. Die Immobilie ist vollständig geräumt und steht leer.

Wohnfläche:

Nach einem Aufmaß vom April 2026 beträgt die Wohnfläche ca. 167 m². Darin sind die Terrassen anteilig enthalten; die Innenräume einschließlich Wintergarten umfassen ca. 151 m², verteilt auf 2 Etagen.

Erdgeschoss:

Fast alle Wohnräume liegen ebenerdig. Mittelpunkt ist das rund 40 m² große Wohnzimmer mit integrierter Küche und Zugang zum Wintergarten mit Kamin - ein Platz, an dem man auch in der kühlen Jahreszeit sitzen kann mit tollem Blick in den Garten.

- Schlafzimmer (ca. 18 m²)
 - weiteres Zimmer (ca. 16 m²) im Altbauteil - flexibel nutzbar, etwa fürs Homeoffice, für Besuch oder als Kinderzimmer
 - Badezimmer mit Wanne und Dusche, 2020 erneuert
 - separates Gäste-WC
 - Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Heizung und Waschmaschine / Abstellraum (ca. 7 m²), Garderobe, Diele und Flur
- Eine Einbauküche ist nicht vorhanden - die Küche kann nach eigenem Geschmack geplant werden.

Obergeschoss:

- Zimmer mit teilweiser Dachschräge + Ankleidezimmer (ca. 7 m²) + Duschbad

Garten und Nebengebäude:

Auf rund 820 m² Grundstücksfläche erwartet Sie eine weitläufige Rasenfläche mit altem Baumbestand. Garage und Schuppen sind vorhanden, außerdem ein einfaches Gartenhaus in Holzbauweise, das sich als Geräteraum, Lager oder Hobbyraum anbietet.

Ausstattung:

- Einfamilienhaus, Baujahr 1935, Anbau 1995
- ca. 167 m² Wohnfläche inkl. anteiliger Terrassen (Innenräume ca. 151 m²)
- 5 Zimmer, davon Wohnküche mit ca. 40 m²
- Wintergarten mit Kamin
- 2 Terrassenbereiche
- Badezimmer im EG mit Wanne und Dusche (2020 modernisiert)
- Duschbad im OG
- separates Gäste-WC
- Ankleidezimmer

- Abstellraum und Garderobe
- Teilunterkellerung unter dem Altbauteil
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Gasheizung, Anlagentechnik Baujahr 2018
- Garage, Schuppen, einfaches Holz-Gartenhaus
- ca. 820 m² Grundstück
- leerstehend, sofort verfügbar

Energieausweis: Bedarfsausweis, ausgestellt am 30.04.2026, gültig bis 29.04.2036, Endenergiebedarf 161,01 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse F, wesentlicher Energieträger Gas, Baujahr Gebäude 1935

Lagebeschreibung:

Meusdorf gehört zu den ruhigen Wohnstadtteilen im Südosten Leipzigs und liegt zwischen Probstheida und Liebertwolkwitz. Wer hier wohnt, schätzt die entspannte Atmosphäre einer gewachsenen Siedlung: Ein- und Zweifamilienhäuser mit eigenen Gärten prägen das Straßenbild, der Verkehr bleibt überschaubar, und am Stadtrand beginnt schon bald die offene Landschaft.

Trotz des fast dörflichen Charakters ist man schnell in der Stadt. Die Straßenbahnlinien 2 und 15 sowie mehrere Buslinien verbinden Meusdorf mit dem Zentrum, und auch über die nahe A38 sind Innenstadt, Umland und Fernziele zügig erreichbar. Kita, Schulen, Supermärkte und Ärzte finden sich in Meusdorf selbst und im benachbarten Liebertwolkwitz, sodass die Wege für den Alltag kurz bleiben.

Auch für die Freizeit hat die Umgebung einiges zu bieten: Das Völkerschlachtdenkmal mit seinen Parkanlagen ist nicht weit entfernt, Sportvereine und Sportplätze gibt es in der Nachbarschaft, und die Seen des Leipziger Neuseenlands - etwa der Störmthaler See - laden im Sommer zu Ausflügen ein. Eine Lage für alle, die grün und ruhig wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Großstadt zu verzichten.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Ihr Immobilienmakler in Leipzig.

Sie haben Interesse an der Immobilie? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin: Telefon: 0341 2122212

Unser gesamtes Angebot an Wohnungen und Häusern zur Miete und zum Kauf finden Sie auf www.immaxi.de. (Häufig bis zu 7 Tage früher als in den großen Immobilienportalen.)

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum und Zwischenvermittlung vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation; rechtsverbindlich ist ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag.

Objektbilder:

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Meusdorf
- > 5 Zimmer

- > 167 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19670



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Wohnzimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Badezimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Wintergarten mit Kamin

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Eingangsbereich

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Schlafzimmer

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



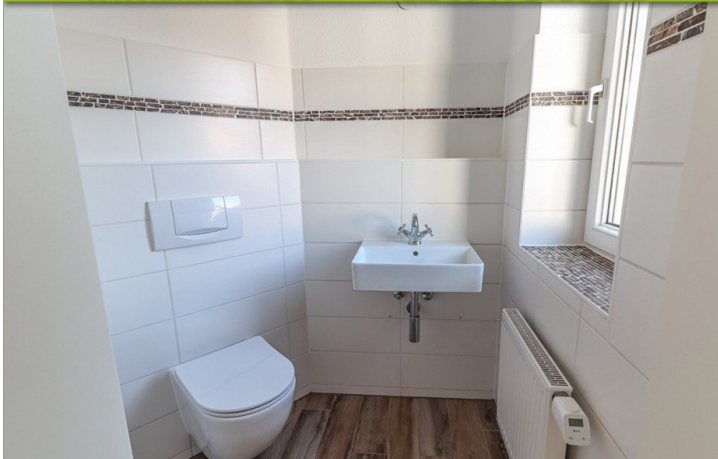
Eingangsbereich mit Terrasse

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Meusdorf
- > 5 Zimmer

- > 167 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19670



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Gäste-WC

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Zimmer (EG)

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Hauswirtschaftsraum

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Zimmer im Obergeschoss

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Treppe ins Obergeschoss

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Bad im Obergeschoss

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Meusdorf
- > 5 Zimmer

- > 167 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19670



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Grundstück mit Wintergarten und Gartenhaus

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Garage und Einfahrt

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Gartenhaus Innenansicht

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Grundstück Straßenseite

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Grundstück

Gern verkaufen wir auch Ihre Immobilie

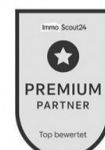
JETZT NEU

Kostenfreie Wertermittlung

Haus | Eigentumswohnung | Grundstück

- 100 % Service - Verkauf & Vermietung
- 15 Jahre Erfahrung in Leipzig
- ausgezeichnete Referenzen
- Top Kundenbewertungen
- professionell & zuverlässig

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause



03

Immaxi-Immobilien-Immobilienmakler-in-Leipzig

www.immaxi.de

- > Doppelhaushälfte
- > Leipzig / Meusdorf
- > 5 Zimmer

- > 167 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19670



-

Firmendaten:

Immaxi Immobilien | Thomas Hoffmann
Waldstraße 67 04105 Leipzig

Tel.: 0341 / 2 12 22 12

Fax: 0341 / 4 62 49 22

Web: www.immaxi.de