

> Reiheneckhaus
> Leipzig
> 5 Zimmer

> 117,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19601



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	04299 Leipzig - Stötteritz
Baujahr	1928
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	117,17 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	800 m ²
Anzahl Etagen	2
Anzahl Stellplätze	2
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	158,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-05-31
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1928
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Befeuerung	Erdwärme
Ausstattung	STANDARD
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Dieses Exposé stellt ein Referenzobjekt von Immaxi Immobilien dar. Es steht leider nicht mehr zum Verkauf/zur Vermietung.

Reiheneckhaus mit großem Garten und Entwicklungspotenzial in Leipzig-Stötteritz:

In ruhiger Lage von Leipzig-Stötteritz erwartet Sie dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1928 mit viel Platz, gepflegtem Garten und großem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie wurde stets instand gehalten - zuletzt im April 2025 mit einer neuen Dacheindeckung - und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierung.

Die Aufteilung im Überblick:

Mit ca. 117 m² Wohnfläche erstreckt sich das Haus über 2 Etagen + Dachgeschoss und ist voll unterkellert:

Erdgeschoss: Ein großzügiges Wohnzimmer mit Parkett, eine Küche mit

Einbauküche (im Haus verbleibend), ein Abstellraum mit direktem Zugang zum Garten sowie ein Gäste-WC.

Obergeschoss: Drei gut geschnittene Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Dachgeschoss: Bereits ausgebaut, bietet ein weiteres Zimmer sowie zusätzliche Abstellflächen.

Hinweis: Derzeit befindet sich kein vollwertiges Badezimmer auf der Wohnetage - das einzige Bad mit Dusche befindet sich im Keller und ist renovierungsbedürftig. Für eine zukunftsorientierte Nutzung ist daher der Einbau eines modernen Bads auf einer der oberen Etagen empfehlenswert. Eine separate Toilette ist im Erdgeschoss vorhanden - somit ist bereits eine grundlegende Sanitärinfrastruktur gegeben. Ein installierter Treppenlift kann bei Bedarf übernommen oder entfernt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Beheizung über umweltfreundliche Erdwärmepumpe
- Doppelfenster
- Elektrik größtenteils noch aus DDR-Zeiten - ein Austausch ist ratsam
- Zwei Garagen bieten Platz für Fahrzeuge oder als Werkstatt
- 800 m² Grundstücksfläche mit liebevoll gepflegtem Garten
- Ruhige, gewachsene Wohngegend mit guter Infrastruktur

Ausstattung:

Reiheneckhaus, Baujahr 1928, ca. 117 m² Wohnfläche, ca. 800 m² Grundstück, voll unterkellert, neue Dacheindeckung April 2025, gepflegter Garten, ruhige Wohnlage in Leipzig-Stötteritz, Erdwärmepumpe, Wohnzimmer mit Parkett, Küche mit Einbauküche, Gäste-WC im Erdgeschoss, Badezimmer im Keller (renovierungsbedürftig), Umbau zur Schaffung eines Bades auf Wohnetage empfohlen, 3 Zimmer im Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Zimmer und Abstellflächen, Abstellraum mit Gartenzugang im EG, Treppenlift vorhanden, Doppelfenster, Elektrik größtenteils DDR-Stand, 2 Garagen, Haus fortlaufend instand gehalten, Modernisierungsbedarf zur Anpassung an heutigen Wohnstandard.

Weitere Details gern auf Anfrage.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Stötteritz im Südosten von Leipzig. Stötteritz zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine gewachsene Infrastruktur aus. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus historischen Altbauten, charmanten Einfamilienhäusern und gepflegten Grünanlagen, was dem Viertel einen besonderen Charakter verleiht.

Die Mikrolage bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen

- > Reiheneckhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 117,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19601



Nahverkehr: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Leipziger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Kolmstraße gut erreichbar; die Nähe zur B2 und zur A38 sorgt für eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Vor dem Haus sind kostenfreie Parkplätze vorhanden.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte, sowie eine Schwimmhalle. Stötteritz gilt als besonders lebenswerter Stadtteil mit einer angenehmen Nachbarschaft und einem hohen Anteil an Grünflächen. Die Wohnlage rund um die Kolmstraße ist ruhig, gepflegt und bietet ein sicheres Umfeld. Historische Gebäude und liebevoll sanierte Häuser aus den 1920er Jahren, wie das angebotene Reiheneckhaus, prägen das Straßenbild und sorgen für ein charmantes Wohnambiente.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Die Immobilienmakler in Leipzig-Stötteritz.

Wir konnten diese Immobilie für unsere Kunden erfolgreich vermarkten.

Sind Sie auch Eigentümer einer Immobilie, so können wir Sie sehr gern bei einem Verkauf Ihrer Wohnung/Ihres Hauses unterstützen. Greifen Sie auf unsere Expertise als Marktexperte in Ihrer Region zurück. Gern unterstützen wir Sie im Vorfeld mit einer kostenfreien Wertermittlung für Ihre Immobilie. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung als Immobilienmakler, einem großen Netzwerk, direkten Ansprechpartnern und gute Referenzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern unverbindlich für ein Erstgespräch: TELEFON 0341 2122212
Weitere Details unter: www.immaxi.de/immobilie-verkaufen Unser komplettes Angebot an Wohnungen und Häusern zur Miete oder zum Kauf erhalten Sie auf www.immaxi.de

Dieses Exposé stellt ein Referenzobjekt von Immaxi Immobilien dar. Es steht leider nicht mehr zum Verkauf/zur Vermietung.

Objektbilder:

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



www.immaxi.de Immaxi-Immobilienmakler-in-Leipzig

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Hausansicht-Gartenseite

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



EG-Eingangsbereich-(2)

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 117,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19601



www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



EG-Eingangsbereich

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Wohnzimmer-im-EG

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Küche

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Obergeschoss-Flur-und-Treppe

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Wohnzimmer-(2)-im-EG

www.immaxi.de

Tel.: 0341 2122212



Zimmer-Obergeschoss

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 117,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19601



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



ausgebautes-Dachgeschoss

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Einfahrt-zu-den-Garagen

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Ausblick-Dachgeschoss

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Keller-mit-Lagermöglichkeiten

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Badezimmer-im-Untergeschoss

www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



Toilette-im-EG

- > Reiheneckhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 117,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19601



www.immaxi.de Tel.: 0341 2122212



gepflegter-Garten-mit-Sitzmöglichkeit

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SN-2025-005769718 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 88,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 168,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 285,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: 285,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 190,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäuteile²
Ist-Wert: 1,15 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,63 W/(m²·K)

Sonstige Wärmebrücken (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18550
- Regelung nach § 31 GEG ("Modulgabeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 158,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungspositionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Warmwasser) (§ 71c)
- Wärmepumpe (§ 71d)
- Biomasseheizung (§ 71e)
- Solarthermische Anlage (§ 71f)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71g)
- Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Quasistabile elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung ⁴	Anteil EE ⁵ der Heizungsanlage ³	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ³
Summe⁶			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁵
Summe⁶	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

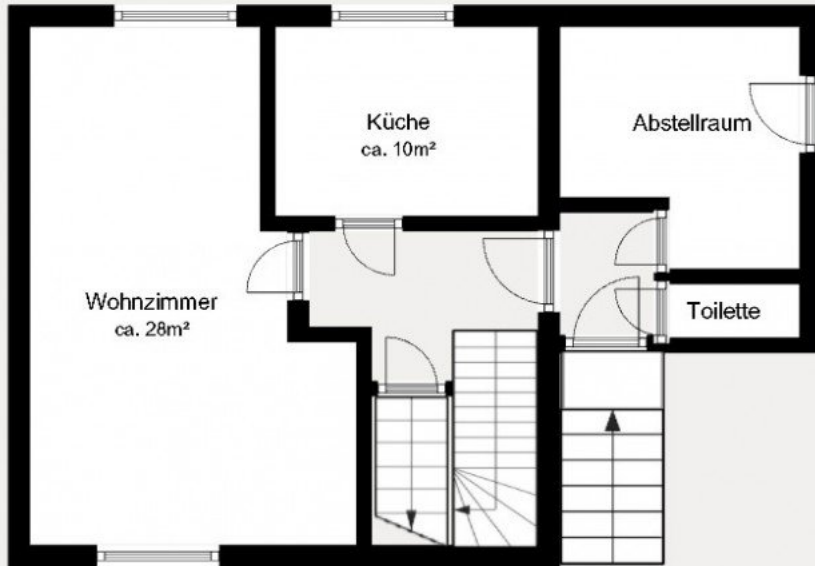
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Endenergiebedarfswerte sind stabspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Energieausweis

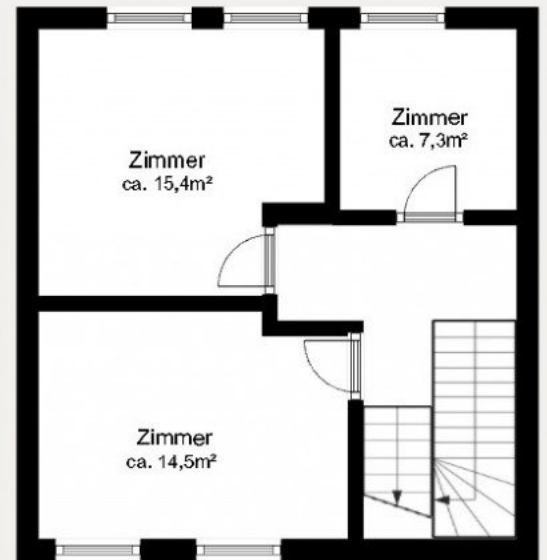
Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 117,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19601



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

