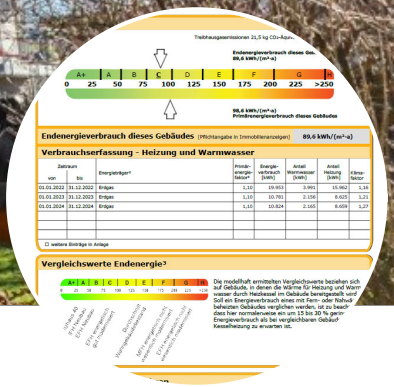
EXPOSÉ

LÜTZSCHENA + REIHENMITTELHAUS ZUM KAUF + TIEFGARAGE



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 04159 Leipzig

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 137,10 m²

Nutzfläche (ca.): 47,70 m²

Grundstücksfläche (ca.): 242 m²

Anzahl Etagen: 3

Garage: ja

VERKAUFT

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 137,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19596

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	04159 Leipzig - Lützschena-Stahmeln, Hohle Gasse 25
Baujahr	1995
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	137,10 m²
Nutzfläche (ca.)	47,70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	242 m²
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	89,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-04-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

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

Dieses charmante Reihenmittelhaus in Leipzig-Lützschena bietet eine attraktive Kombination aus ruhiger Wohnlage und gut durchdachtem Raumangebot. Erbaut im Jahr 1995, ist es Teil einer gepflegten Eigentumswohnanlage mit rund 40 Parteien, bestehend aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Zum Haus gehört ein eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der für komfortables und wettergeschütztes Parken sorgt. Das Haus ist voll unterkellert, wobei ein Teil des Kellers beheizt ist und sich ideal als Hobby- oder Hauswirtschaftsraum nutzen lässt. Zusätzlich bietet der Keller viel Stauraum sowie einen Waschmaschinenanschluss. Eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2023 sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-WC sowie das helle und sehr gepflegte Wohnzimmer mit ca. 31 m² Wohnfläche. Von hier aus gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit einem kleinen Gartenanteil - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein südlich ausgerichteter Balkon ergänzt das Angebot auf dieser Etage und sorgt für eine angenehme Licht- und Wohnatmosphäre.

Im komplett ausgebauten Dachgeschoss steht weiterer Raum zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Außenjalousien bieten Sicht- und Sonnenschutz und tragen zum angenehmen Raumklima bei.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine harmonische Nachbarschaft aus.

Ausstattung:

Reihenmittelhaus, Leipzig-Lützschena, Baujahr 1995, Teil einer Eigentümergemeinschaft (ca. 40 Parteien), ruhige Siedlungslage, eigener Tiefgaragenstellplatz, voll unterkellert, teilweise beheizter Keller, viel Stauraum, Waschmaschinenanschluss im Keller, neue Gasheizung (2023), Erdgeschoss mit Küche, Gäste-WC und Wohnzimmer (ca. 31 m²), Terrasse mit Gartenanteil zur Südseite, Obergeschoss mit 3 Zimmern, Bad mit Wanne und Dusche, Süd-Balkon, ausgebautes Dachgeschoss, Außenjalousien, gepflegter Allgemeinzustand, Immobilie vermietet, mögliche Ablöse für: PV-Anlage (Growatt), Vollkassetten-Markise, Sonnenschutzrollos, Fliegengitter, Plissees, smarte Heizkörperthermostate, smarte Bosch-Heizungssteuerung.

Lagebeschreibung:

Leipzig-Lützschena liegt im grünen Nordwesten Leipzigs und überzeugt durch eine harmonische Verbindung von Natur und urbaner Nähe. Das Reihenhaus befindet sich in einer gewachsenen Nachbarschaft mit gepflegten Immobilien und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der historische Ortskern sowie das Schlossensemble Lützschena verleihen dem Stadtteil einen besonderen Charme.

Naherholung:
Die Lage ist ideal für Naturliebhaber:
* Der Auenwald mit seinen weitläufigen Wander- und Radwegen beginnt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 137,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19596

direkt vor der Haustür.
* Der Schlosspark Lützschena lädt zu entspannten Spaziergängen ein.
* Die nahegelegene Neue Luppe sowie weitere Wasserwege bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Kanufahren oder Picknicks am Wasser.

Infrastruktur:
Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut:
* Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar.
* Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in direkter Nähe.
* Lokale Gastronomie ergänzt das Angebot und schafft eine hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:
Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist optimal:
* Die Bundesstraße B186 sowie die Autobahn A9 ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Umland.
* Die Haltestelle der Tram Linie 11 ist in 3 Gehminuten erreichbar.
* Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit ins Zentrum nur etwa 15 Minuten.

Besonderheiten:
Die Mikrolage der Immobilie profitiert von einer ruhigen Lage als Anliegerstraße. Zudem wird die Lebensqualität durch die Nähe zu geplanten städtebaulichen Projekten wie der Revitalisierung der alten Sternburg-Brauerei weiter gesteigert, die neue Wohn-, Gewerbe- und Freizeitmöglichkeiten schaffen soll.

Diese attraktive Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und hervorragender Erreichbarkeit macht die Lage zu einer begehrten Wohnadresse - ideal für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende, die dennoch nicht auf städtischen Komfort verzichten möchten.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Die Immobilienmakler in Leipzig-Lützschena.

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.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermitltung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag.

Objektbilder:

Immaxi-Immobilien-Immobilienmakler-in-Leipzig

Kellergeschoss-mit-neuer-Heizung-Baujahr-2023

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

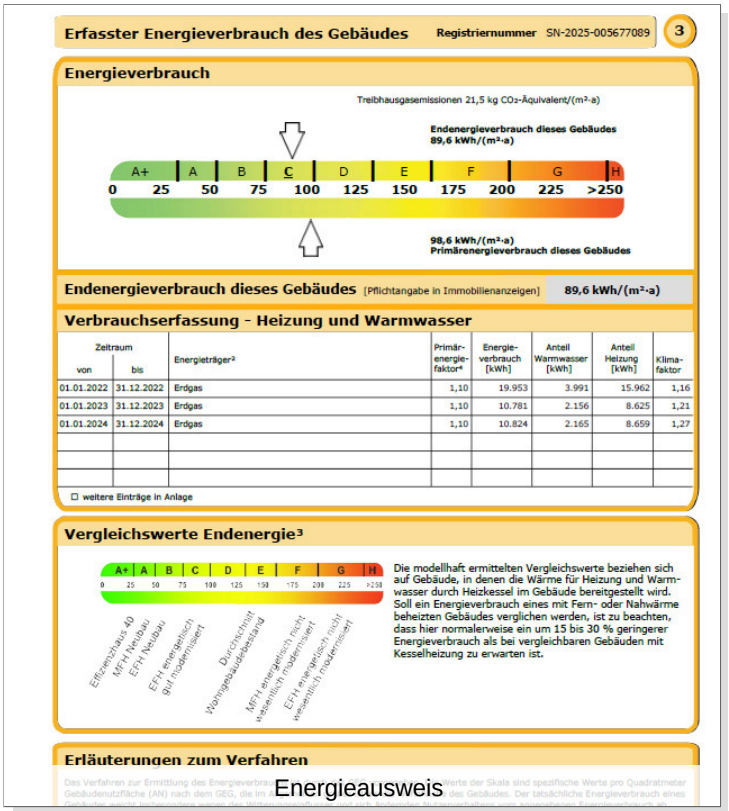
Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 137,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19596

Hausansicht-Nordseite

Hausansicht-Südseite

in-der-Wohnanlage



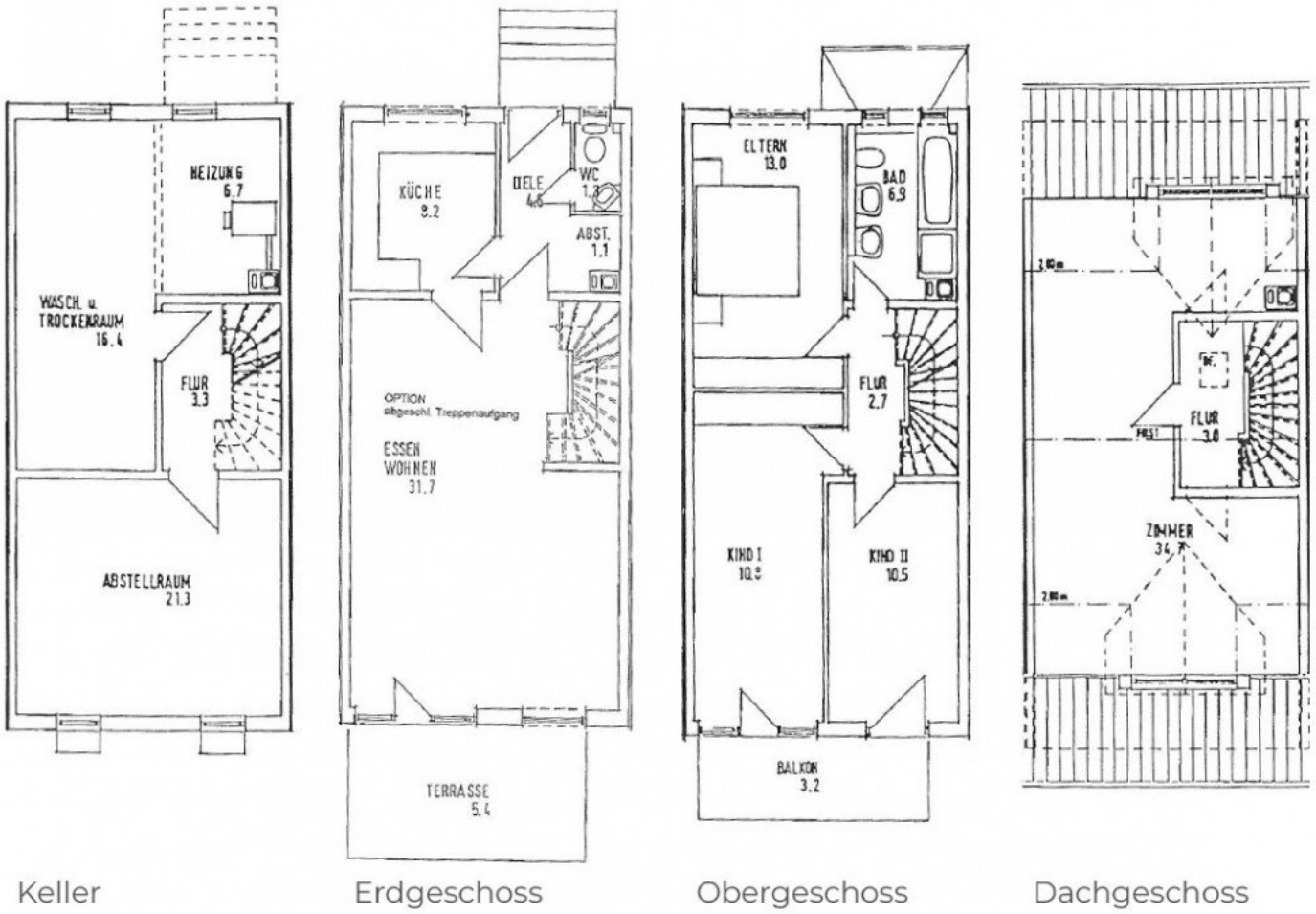
Energieausweis

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 137,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19596



Grundrisse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 137,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19596

Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann

Telefon: 00493412122212
E-Mail: info@immaxi.de

Firmendaten:

Immaxi Immobilien | Thomas Hoffmann
Waldstraße 67 04105 Leipzig

Tel.: 0341 / 2 12 22 12
Fax: 0341 / 4 62 49 22

E-Mail: info@immaxi.de
Web: www.immaxi.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026