

# EINMALIGES HAUS IN SEENÄHE

## PLUS BÜRO / EINLIEGERWOHNUNG

### PROVISIONSFREI



Referenznummer **2011**

ZIMMER **8**  
WOHNFLÄCHE ca. **298 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCKSFL. **1.046 m<sup>2</sup>**

KAUFPREIS **950.000 EUR**

#### ADRESSE

Auenhainer Strasse 35a  
04463 Großpösna / **Güldengossa**

// Einfamilienhaus

// 2 Geschosse

// Baujahr: **2011**

// Zustand: gehoben, gepflegt

// Bezug: nach Vereinbarung

**01 | 36**

# DAS HAUS

4 Stellplätze: Carport, Stellplatz

Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Bad/WC getrennt, Bidet, Gäste-WC  
offene Küche

Böden: Estrich, Fertigparkett, Fliesenboden, Laminat

Aluminiumfenster / VSG Sicherheitsverglasung / 3 fach verglast

Anschlüsse: EDV-Verkabelung, DSL-Anschluss, Satellitenanschluss

Weitere Räume: Abstellraum, Einliegerwohnung, Hobbyraum  
als Ferienimmobilie geeignet, barrierefrei

Wellness: Schwimm- Badeteich, Sauna

## Energieausweis (Bedarfsausweis)

Wesentliche Energieträger Bioenergie

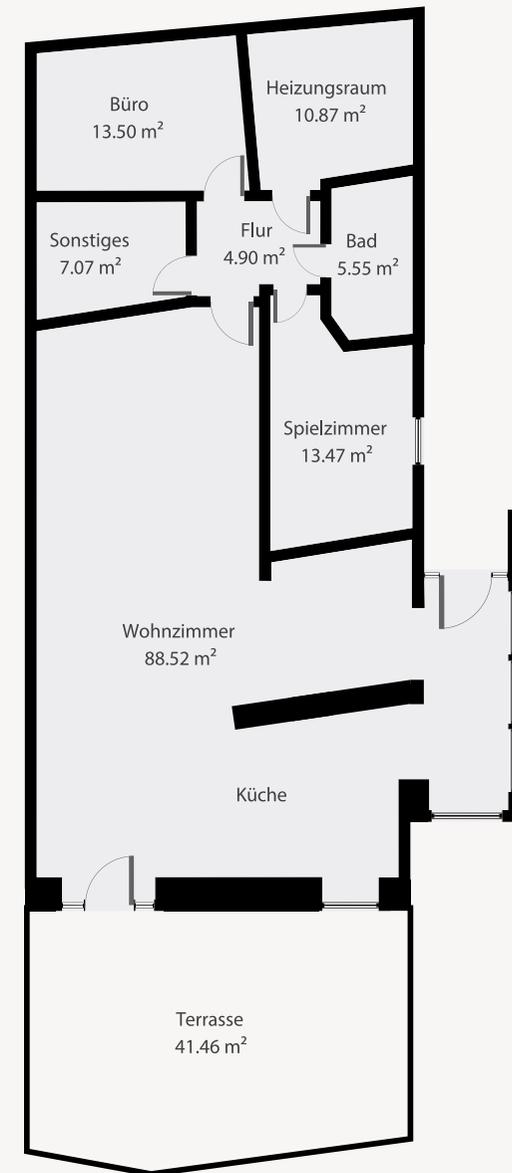
Endenergiebedarf 57,88 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Haustyp: Massivhaus, Holzhaus

Energieträger: Erdwärme, Holz

Fußbodenheizung, Ofenheizung

städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung



# DAS OBJEKT

Diese wundervolle, einzigartige Immobilie mit ihrem naturbelassenen, gepflegten Garten, dem großen Badeteich, werden Sie so kein zweites Mal finden.

Ein traumhaft schönes Objekt . . !

Die Mauern einer alten Stallung bilden den Umriss des Erdgeschosses.

Diese wurden sorgfältig mit modernen, riesigen Glaselementen ergänzt.

Es wurden hochwertige Materialien, wie der Eichenboden, verwendet.

Die originalen Säulen, neben der maßgefertigten Eisenträgertreppe, stammen aus der Vornutzung als Stallung.

Entstanden ist ein einzigartiges Wohnhaus welches es so nicht wieder geben wird.

Das Haus besitzt ein ausgesprochen angenehmes Raumklima, die Liebe des Erbauers zum Objekt, die positive Energie, spürt man sofort.

Zudem die geräumige Einliegerwohnung, welche problemlos mit den Hauptwohnräumen verbunden werden kann. Auch hier wurden riesige Glaselemente verbaut. Die großzügig angelegten Terrassen, im EG, sowie im OG vor dem Schlafbereich, sind Richtung Süden ausgerichtet, eine weitere Terrasse, zur Einliegerwohnung gehörend, Richtung Westen. Alle mit Blick in die Ferne über Güldengossa. Der Hof wurde aufwendigst mit Feldsteinen gepflastert.

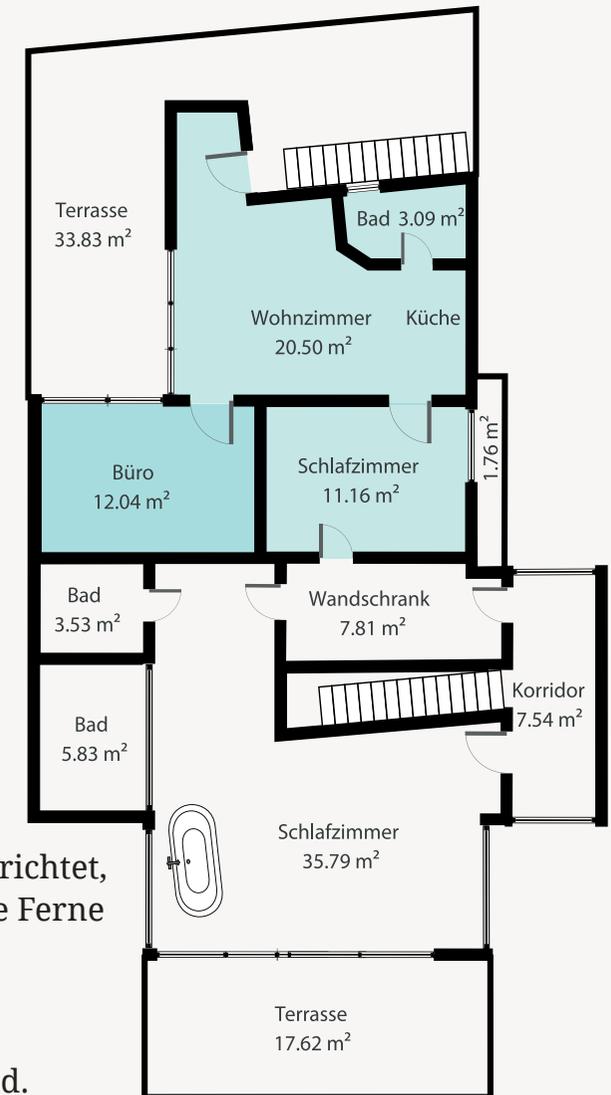
Baden Sie im Sommer im eigenen Teich.

Genießen sie die Zeit mit Ihrer Familie, erleben sie ausgedehnte Spaziergänge mit ihrem Hund.

Leben sie in einem Ort in dem andere ihre Ferien genießen.

Fahren Sie mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten an einen der vielen Sandstrände.

Der Störmthaler See ist gerade Mal 700 Meter, der Markkleeberger See 1300 Meter entfernt.



# DAS OBJEKT

In Güldengossa erwartet Sie:

- + großer Schwimm- / Badeteich
- + große offene Küche
- + moderne, große Glaselemente /  
3 fach VSG Sicherheitsverglasung / Aluminium
- + freistehende Badewanne
- + Sauna
  
- + Kamine im Wohnraum & Atelier
  
- + 4 WC / 4 Duschen / 1 Badewanne
  
- + Fußbodenheizung auf Wärmepumpenbasis
- + gemauerte Regenwasserzisterne
- + Gewächshaus
- + Werkstatt
- + Carport
  
- + Kinderspielplatz

# DIE RÄUME

Im Haupthaus befinden sich die große offene Küche, angrenzend der Wohnbereich, dahinter liegend 2 Kinderzimmer, 1 Bad, 1 Abstellraum sowie der Versorgungsraum. im 1. Obergeschoss der 40 qm große Schlafbereich mit freistehender Badewanne, einer Dusche, der Sauna, dem separatem Bad, der begehbare Kleiderschrank.

Zudem die Einliegerwohnung mit zwei Büro oder Schlafräumen, dem Wohnraum mit Küche, einem Bad. Die Einliegerwohnung / das Büro erschließt sich über einem eigenen Eingang, kann jedoch auch über das 1. OG der Hauptwohnung betreten werden.

Das Atelier / die große Werkstatt ist, mit überschaubar finanziellen Mitteln, um ein weiteres Stockwerk erweiterbar. Integriert ist ein Wohnraum mit Hochbett und eigenem außergewöhnlichen Bad mit Dusche.

Neben der Werkstatt finden 3 Fahrzeuge im Carport Platz.

# DIE LAGE

Die Immobilie liegt in Güldengossa, am Rande Leipzigs,  
nördlich des Störmthaler Sees, östlich des Markkleeberger Sees.  
Nur wenige Minuten Fahrt in die Stadt oder mit dem Fahrrad zum See.

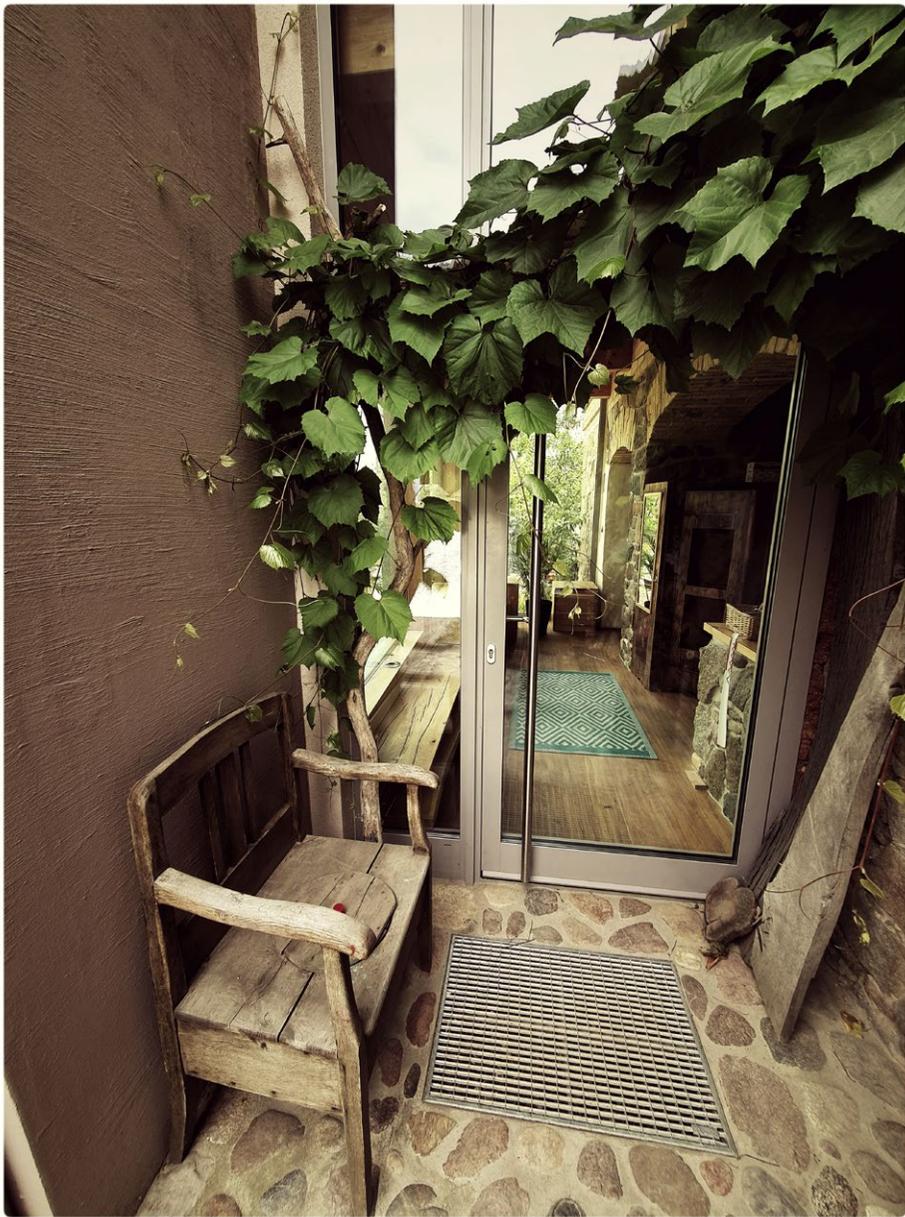
*Störmthaler See* 700 Meter  
*Markkleeberger See* 1300 Meter





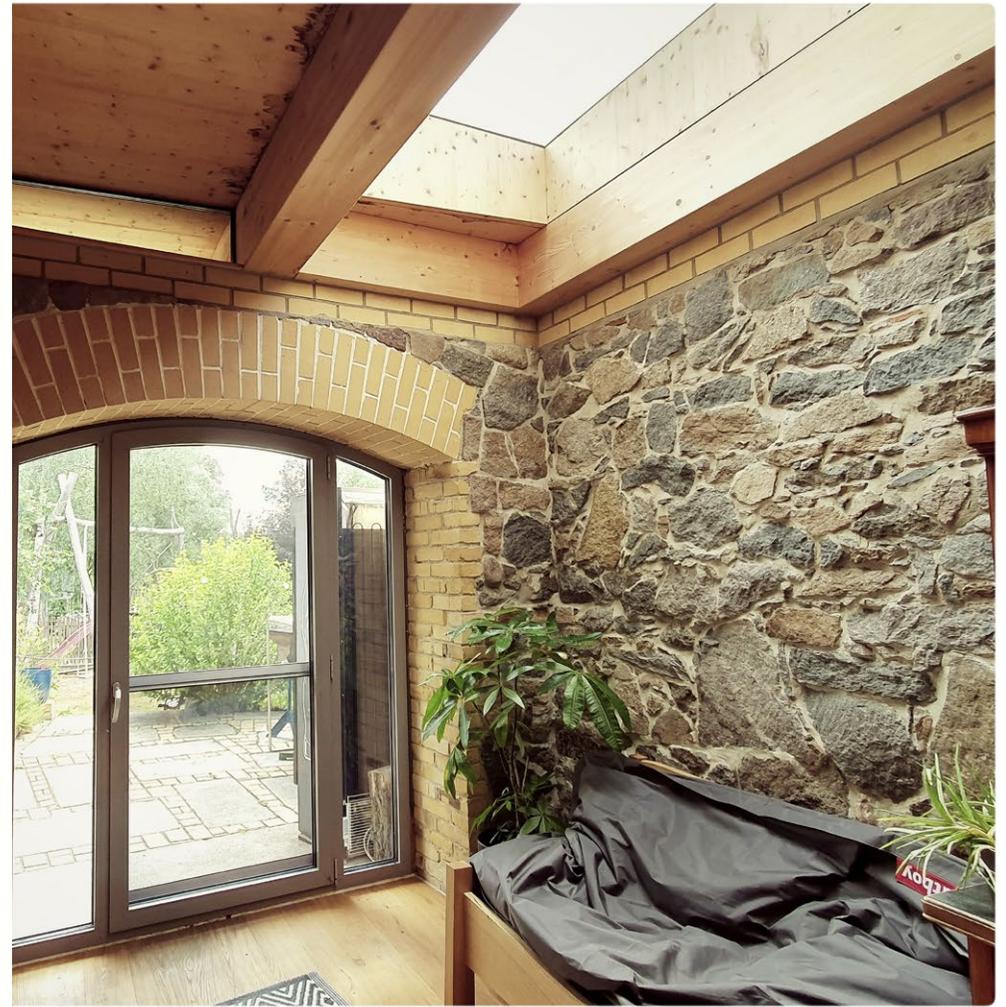


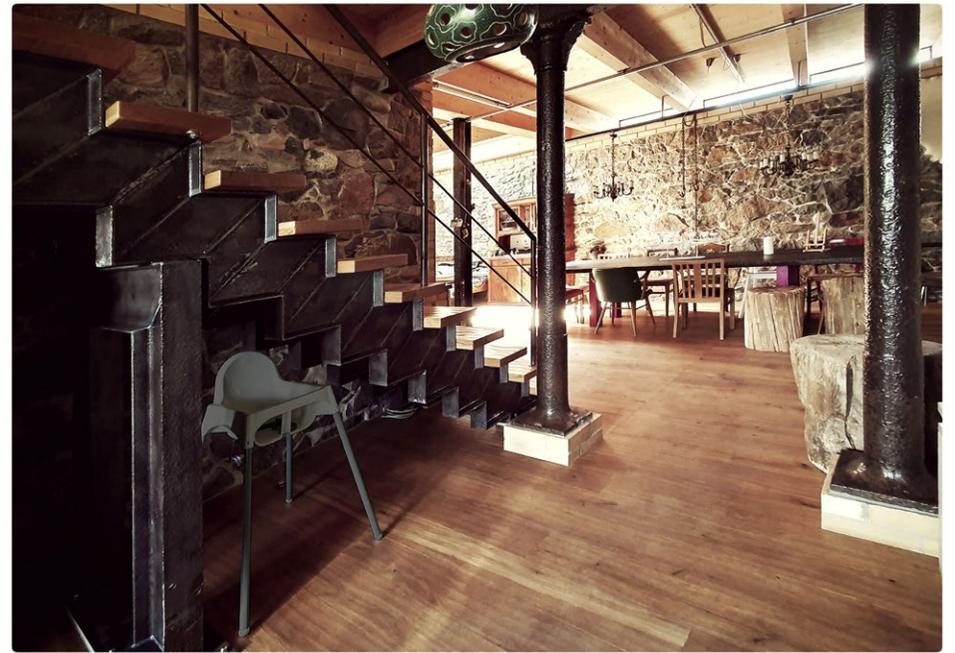










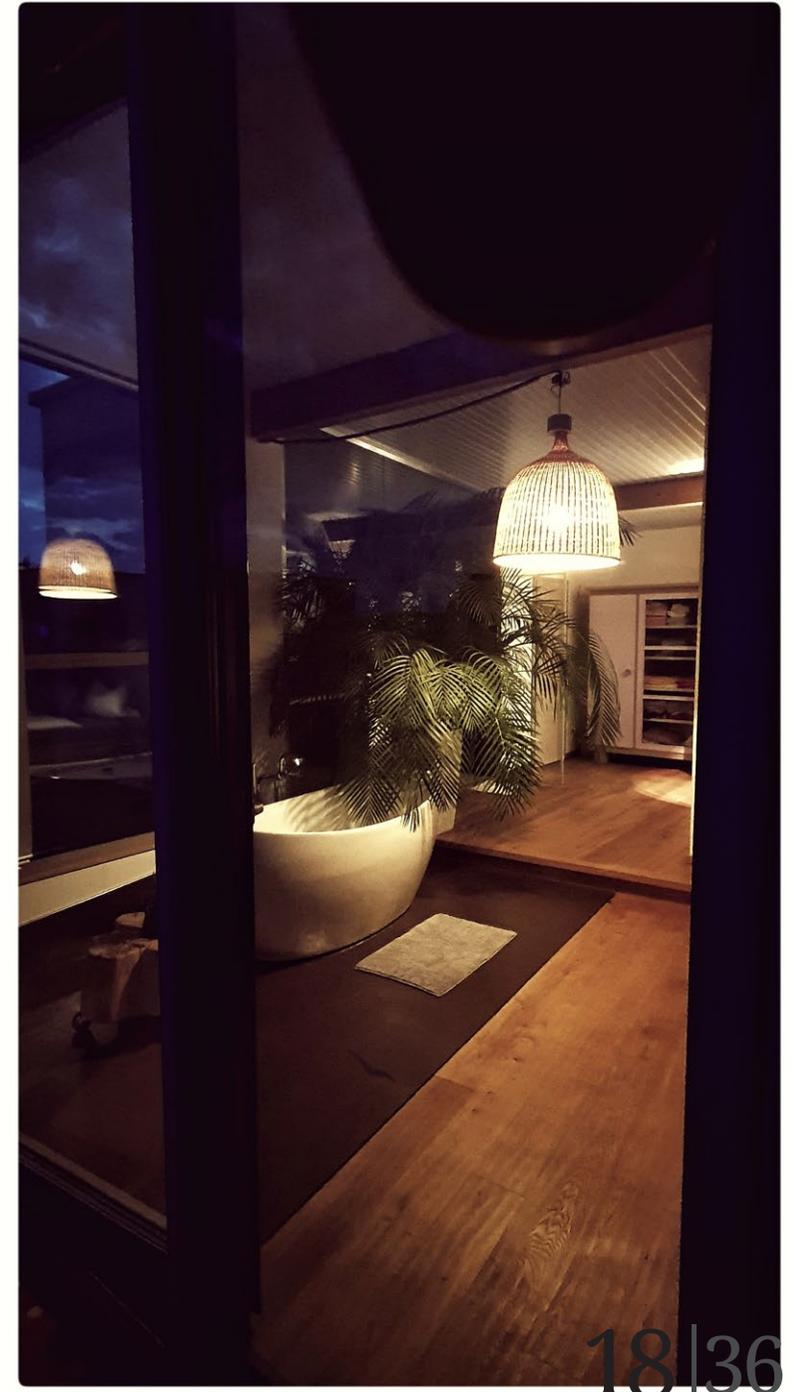














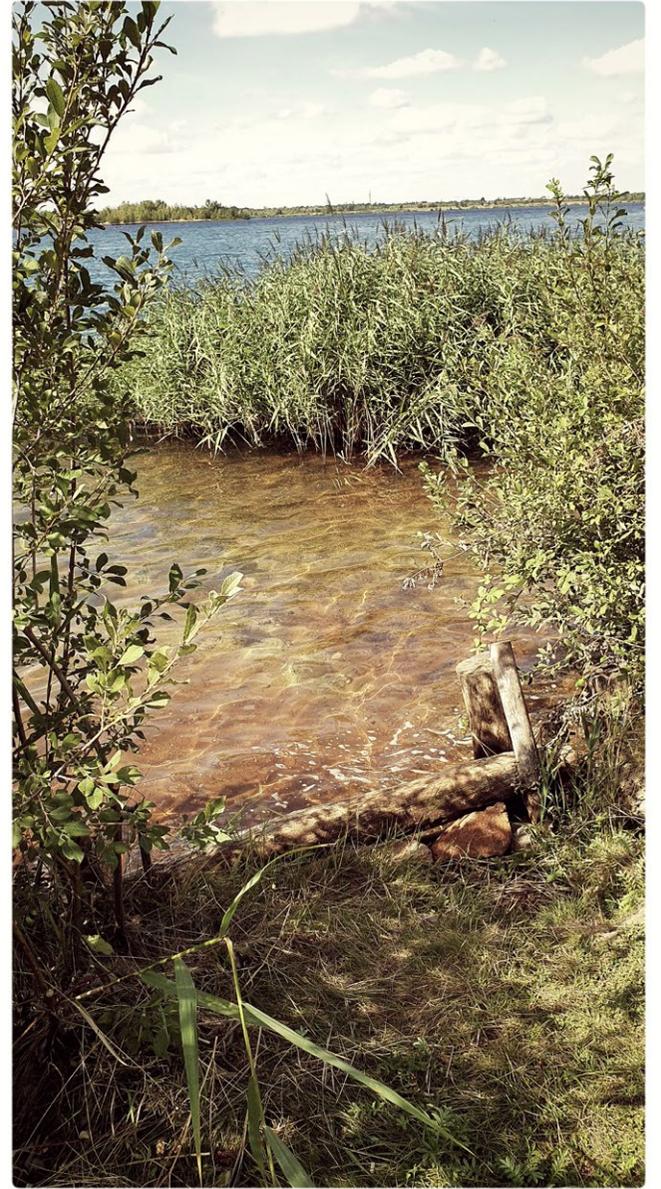
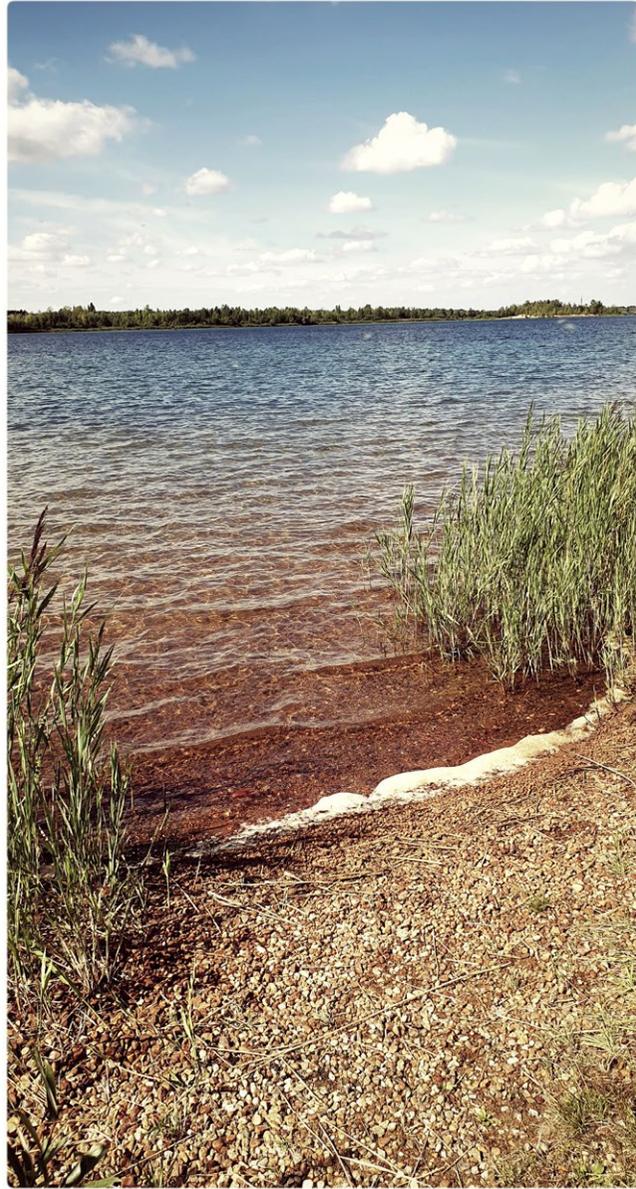
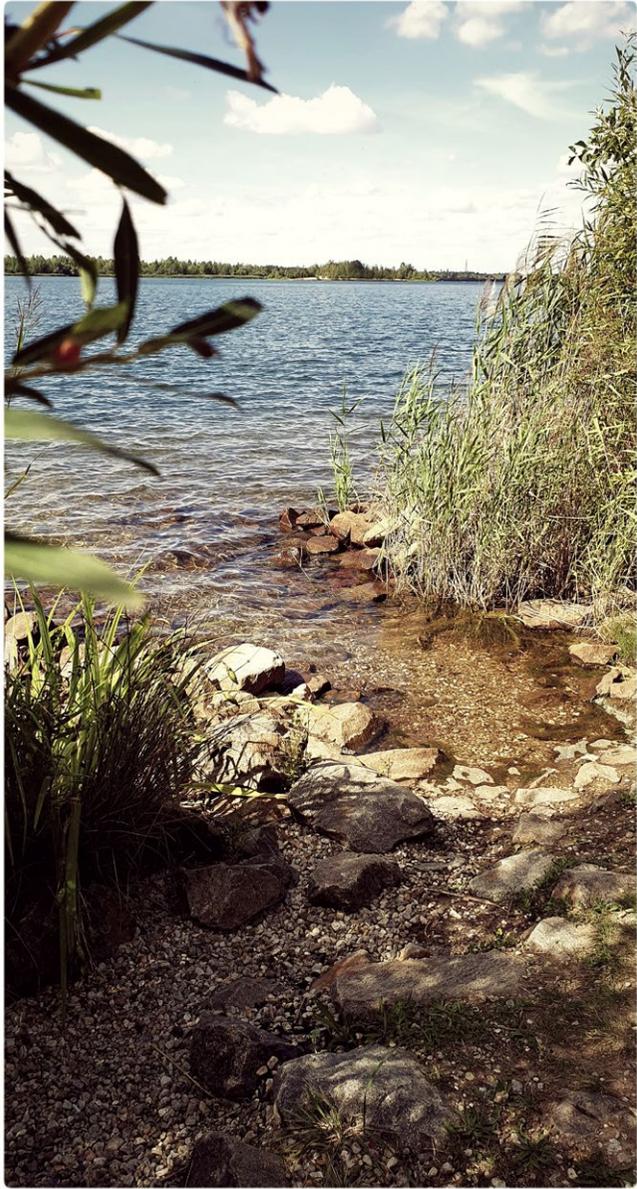




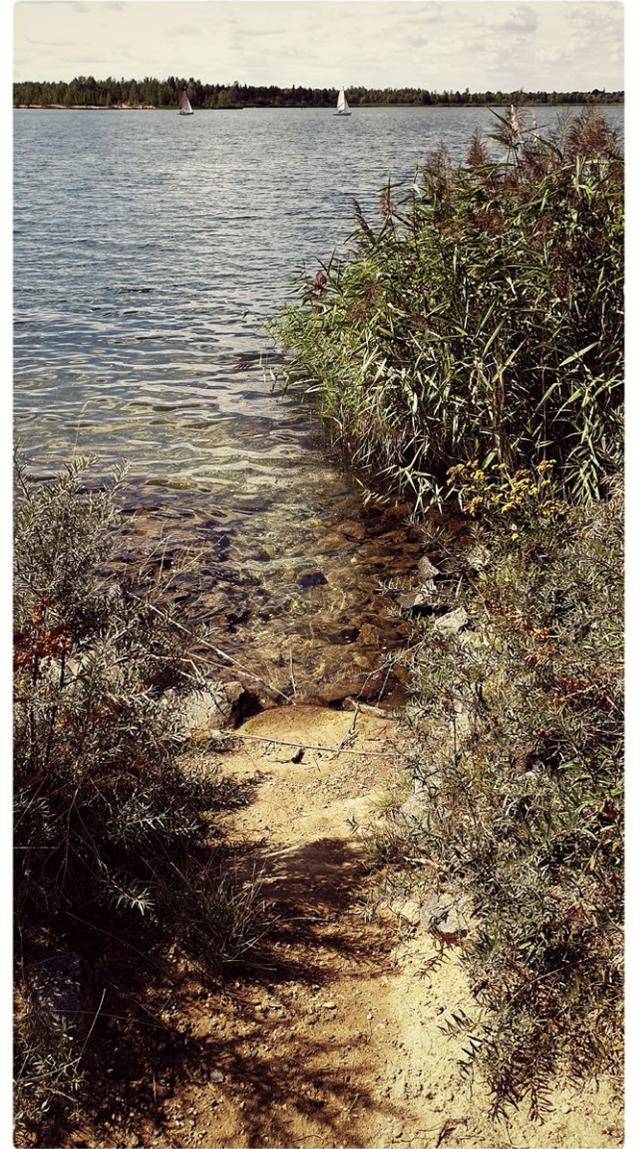
















## IHR ANSPRECHPARTNER

DIRK MILKE

0049 173 20000 10

0041 76 344 144 2

[jung@jungvanholm.com](mailto:jung@jungvanholm.com)

[www.jungvanholm.com](http://www.jungvanholm.com)



**JUNG  
VAN  
HØLM**

IMMOBILIEN



LEIPZIG  
GÜLDENGOSSA

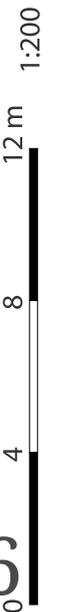
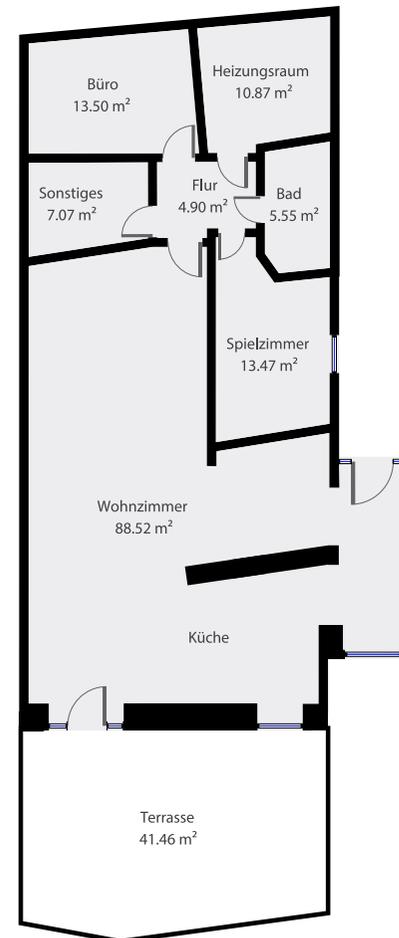
# HAUPTGEBÄUDE // EG

WOHNRAUM / WOHNKÜCHE

BÜRO

**143,88 qm / Gesamt ohne Terrasse**

**41,46 qm / Terrassen**



## HAUPTGEBÄUDE // 1 OG

SCHLAFEN / BÄDER

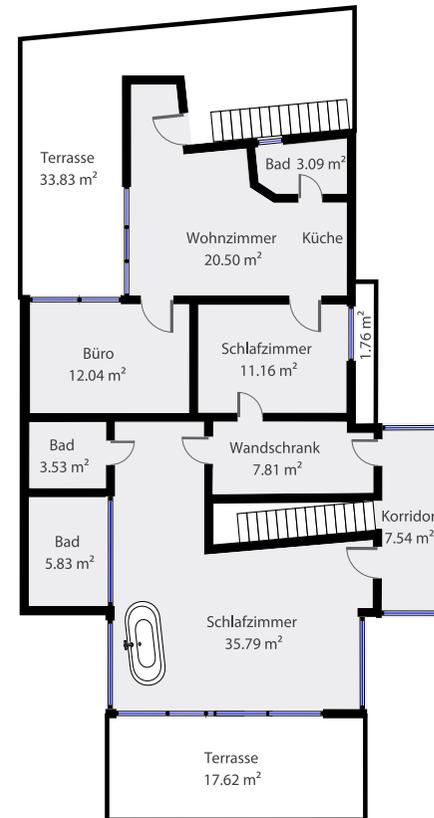
EINLIEGERWOHNUNG

**107,29 qm** / Gesamt ohne Terrasse

**60,50 qm** / Hauptwohnung

**46,79 qm** / Einliegerwohnung

**53,21 qm** / Terrassen



## HAUPTGEBÄUDE // 1 OG

SCHLAFEN / BÄDER

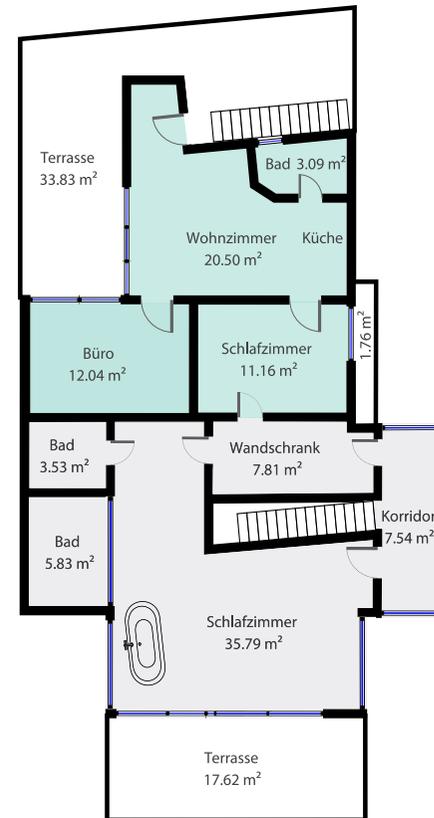
EINLIEGERWOHNUNG

**107,29 qm** / Gesamt ohne Terrasse

**60,50 qm** / Hauptwohnung

**46,79 qm** / Einliegerwohnung

**53,21 qm** / Terrassen

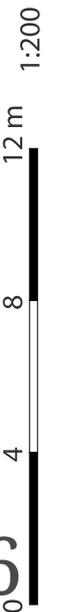
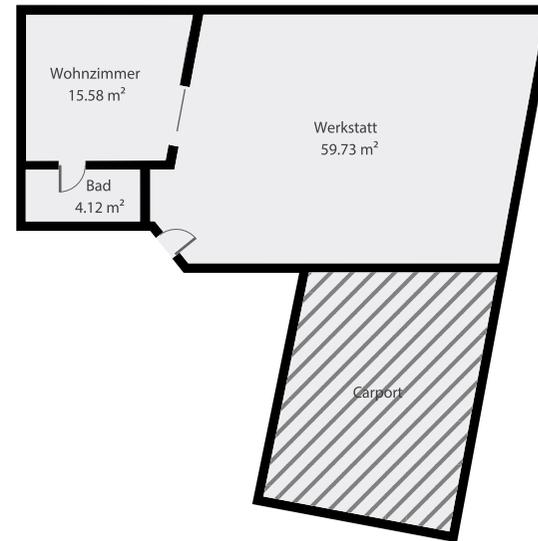


# NEBENGEBÄUDE

WERKSTATT / ATELIER

GÄSTEWOHNUNG

**79,43 qm / Gesamt**



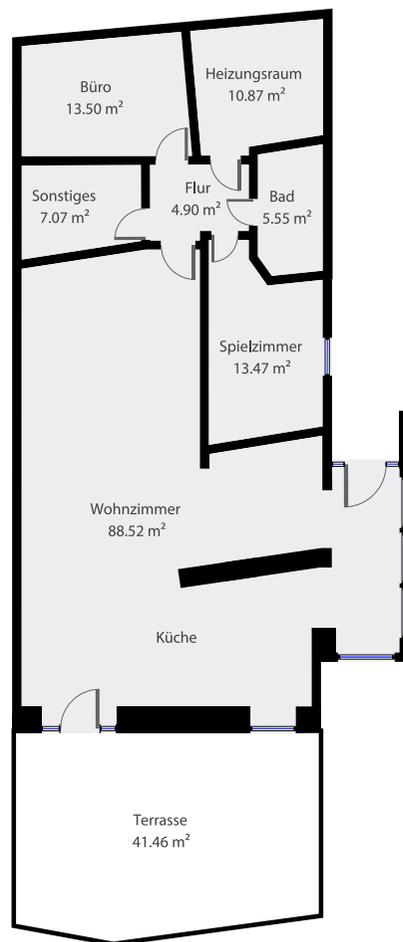
## HAUPTGEBÄUDE

251,17 qm / Gesamt ohne Terrasse

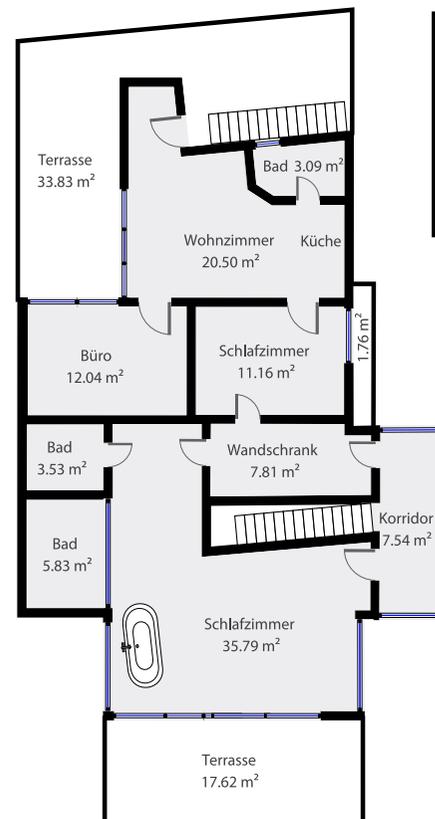
94,67 qm / Terrassen

## NEBENGEBÄUDE

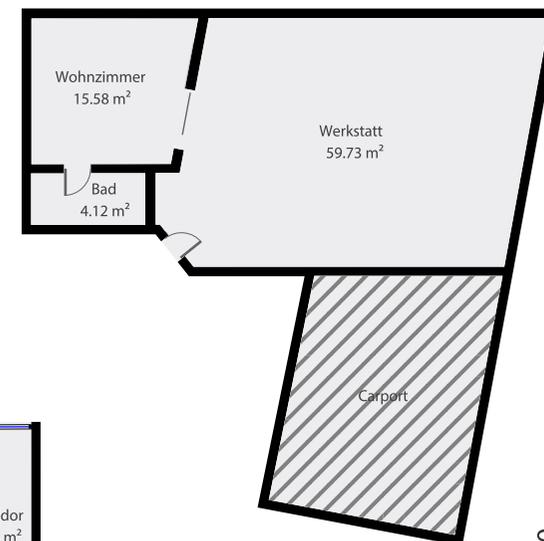
79,43 qm



EG



OG



NEBENGEBÄUDE



## GRUNDSTÜCK MIT GEBÄUDEN

HAUPTHAUS  
NEBENGEBÄUDE  
SCHUPPEN

1043 qm / Grundstücksfläche





**JUNG  
VAN  
HØLM**

IMMOBILIEN



LEIPZIG  
GÜLDENGOSSA