

## Familienidyll mit Komfort und Klasse ... Stilvolles Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten



Objekt: 2119 | Siedlung des Friedens 52 b | 04571 Rötha

Objekttyp	Einfamilienhaus	Energieausweis gültig	17.12.2035
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	bis	
Nutzfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Baujahr lt.	2006
Grundstücksgröße	1.800,00 m <sup>2</sup>	Energieausweis	
Gesamtfläche	370,00 m <sup>2</sup>	wesentlicher	Erdwärme
Anzahl Zimmer	5	Energieträger	
Baujahr	2006	Kaufpreis	885.000,00 €
Zustand	Gepflegt	Stellplätze	5 Freiplätze
Energieausweis	Verbrauchsausweis		2 Garagen
Endenergieverbrauch	48,08 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Balkon	Ja
		Terrasse	Ja

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem Ort voller Wärme, Stil und moderner Wohnqualität.

In ruhiger Lage von Rötha erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus, das 2006 in massiver Bauweise mit hochwertigsten Materialien errichtet wurde. Auf ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen bzw. 370 m<sup>2</sup> Nutzfläche über 3 Etagen bietet es durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und exzellenten Wohnkomfort, ideal für Familien und alle, die das Besondere suchen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit großem Tunnelkamin bildet das Herzstück des Hauses. Hier verbinden sich Eleganz und Gemütlichkeit. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, modernen Einbaugeräten, nach außen geführter Dunstabzugshaube und angrenzender Speisekammer erfüllt höchste Ansprüche.

Besondere Highlights: Ein durchdachtes TWS-BUS-System zur Steuerung von Licht, Musik und Jalousien, eine Alarmanlage mit Glasbruch- und Bewegungsmeldern sowie ein Ankleidezimmer mit maßgefertigter Einrichtung. Im Untergeschoss befindet sich ein zusätzlicher Wohnraum mit separatem Eingang und eigenem Bad – ideal als Jugendzimmer oder Gästeapartment. Eine Vorbereitung für einen Saunabereich ist ebenfalls bereits getroffen.

Die Bäder sind hochwertig ausgestattet: Das großzügige Masterbad im Obergeschoss bietet Badewanne und großen Duschbereich, ergänzt durch ein Duschbad im Keller und ein Gäste-WC mit Pissoir im Untergeschoss.

Hochwertige Materialien wie Eichenparkett, brasilianischer Schiefer, Fliesen und Laminat ziehen sich stilsicher durch das gesamte Haus. Eine Fußbodenheizung auf allen Etagen inklusive Keller sorgt für angenehme Wärme. Beheizt wird das Haus über eine energieeffiziente Erdwärmepumpe (15 kW). Aluminiumfenster mit Wärmeschutzglas und Aluminium-Jalousien auf allen Etagen, Fensterbänke aus Granit und Schiefer sowie Innenwände aus Kalksandstein unterstreichen den gehobenen Anspruch.

Der ausgebaut Keller mit separatem Zugang, die Ausbaureserve im Spitzboden (ca. 80 m<sup>2</sup>, bereits mit neuem Boden aus OSB-Platten versehen) und die massive Biberschwanz-Dacheindeckung komplettieren dieses attraktive Gesamtpaket.

Im Außenbereich begeistert das ca. 1.800 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einer 70 m<sup>2</sup> großen, teils überdachten Bankirai-Terrasse in West- und Nordausrichtung. Eine große Zisterne (9 m<sup>3</sup>) dient der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung. Für Kinder und Tiere ist gesorgt: Gartenspielgeräte und ein separates Schildkröten-Außengehege bieten Raum zum Spielen und Entdecken.

Für Fahrzeuge steht eine massive Doppelgarage (7 x 8 m, 56 m<sup>2</sup>, elektrisch, mit Kalksandsteinwänden) zur Verfügung. Ein neues elektrisches Einfahrtstor (2022) rundet das Angebot ab.

Diese besondere Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar – ein Zuhause zum Verlieben und Ankommen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie mit Expertise und Herz durch den gesamten Kaufprozess.

Sie möchten selbst verkaufen? Nutzen Sie unser kostenloses Bewertungstool:  
[immobilienpreis-leipzig.com](https://immobilienpreis-leipzig.com)

Herzlichst, Ihre Maklerinnen  
Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG

0341 86721235 | Mobil 0157 73517571  
[immer@nachhause-immobilien.de](mailto:immer@nachhause-immobilien.de)  
[www.nachhause-immobilien.de](https://www.nachhause-immobilien.de)

PS:

☒ Ihre Wunschimmobilie war noch nicht dabei? Senden Sie uns Ihre Suchkriterien – wir suchen weiter!  
☒ Entdecken Sie alle aktuellen Angebote noch vor Veröffentlichung über unsere Kanäle bei Instagram, WhatsApp, Facebook, Pinterest, LinkedIn, TikTok & X.  
☒ Nutzen Sie unser digitales Angebotsverfahren unter:  
[nachhause-immobilien.de/gebotsabgabe](https://nachhause-immobilien.de/gebotsabgabe), wenn die Immobilie, für die Sie sich interessieren in einem Bieterverfahren angeboten wird.

Hat Ihnen unser Service gefallen?  
Wir freuen uns über Ihre Rezension:  
<https://www.nachhause-immobilien.de/unternehmen#kundenstimmen>

## Lage

Die Immobilie liegt im Osten in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaftsatmosphäre. Die Siedlung entstand ursprünglich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und hat sich bis heute als charmantes Wohnviertel mit kleinteiliger Bebauung und viel Grün erhalten. Hier wohnt man in angenehmer Distanz zum Trubel, mit Blick ins Grüne und doch gut verbunden mit allem, was den Alltag erleichtert.

Rötha selbst liegt nur etwa 20 Autominuten südlich von Leipzig und bietet eine ausgezeichnete Anbindung über die Bundesstraße 95 sowie die nahegelegene Autobahn. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Stadt gut erreichbar, was besonders für Pendlerinnen und Pendler attraktiv ist. Im nahen Umfeld der Immobilie finden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie ärztliche Versorgung – all das, was eine funktionierende städtische Infrastruktur auszeichnet.

Darüber hinaus bietet die Lage viel Raum für Naherholung. Der nahe Wasserspeicher Rötha, ausgedehnte Wiesen und Waldstücke sowie die Nähe zum Leipziger Neuseenland laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wochenendausflügen ein. Wer Natur und Ruhe schätzt, findet hier eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die Wohngegend ist ein Ort für alle, die ein entspanntes Zuhause mit guter Anbindung suchen – sei es für junge Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende. Die Kombination aus gewachsener Struktur, grüner Umgebung und Nähe zur Stadt macht diese Lage besonders stimmig und lebensnah.

## Rechtliches

Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorinformation dar. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Energieangaben (EnEV 2014):

Sollte Ihnen aktuell kein Energieausweis angezeigt werden, so wird dieser spätestens zur Besichtigung vorgelegt. Bei denkmalgeschützten Immobilien entfällt die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises gemäß § 16 Abs. 5 Satz 2 EnEV. Für Neubauten gilt: Der Energieausweis wird durch die Bauherren nach Fertigstellung bereitgestellt, da er die tatsächlichen energetischen Eigenschaften des Objekts widerspiegeln muss.

Wichtiger Hinweis:

Die Entscheidung über einen Immobilienkauf kann steuerliche Auswirkungen haben. Wir empfehlen daher, vor Vertragsabschluss eine Beratung durch eine/n Steuerberater/in Ihres Vertrauens in Anspruch zu nehmen.

Mit diesem Angebotsprofil werden ausschließlich Informationen zur angebotenen Immobilie bereitgestellt. Seitens der Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Anlage- oder Wirtschaftsberatung.

Provision:

Dieses Angebot ist für Käufer:innen provisionsfrei. Eine Vermittlungsprovision fällt ausschließlich auf



Verkäuferseite an.

Da wir die Objektangaben nicht selbst erheben, übernehmen wir keine Gewähr für deren Richtigkeit. Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers bzw. Auftraggebers. Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung und entbindet nicht von etwaigen Provisionspflichten im Falle eines Vertragsabschlusses über Dritte. Alle Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

Unsere Kaufinteressenten erklären sich damit einverstanden, dass Ihre an uns übermittelten Daten elektronisch erhoben und gespeichert werden. Die Daten werden nur zu Zwecken der Bearbeitung und Beantwortung Ihrer konkreten Anfrage genutzt. Sie können diese Einwilligung jederzeit durch eine Nachricht an uns widerrufen. Im Falle des Widerrufs werden Ihre Daten umgehend gelöscht, soweit gesetzliche Vorschriften nicht lediglich die Sperrung der Daten vorsehen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserer Datenschutzerklärung unter <http://www.nachhouse-immobilien.de>.

## Ausstattung

### Allgemein

- Fußbodenheizung auf allen Etagen inkl. Keller
- Erdwärmepumpe mit 3 Bohrpfählen - Leistung 15 Kw
- Aluminiumfenster mit Wärmeschutzglas und Aluminium Jalousien auf allen Etagen
- Dacheindeckung Biberschwanz schwarz
- Innenwände Kalk Sandstein
- Fensterbänke Granit und Schiefer
- Ausbaureserve im Spitzboden mit ca. 80 m<sup>2</sup>, 2025 neuer Boden OSB Platten

### Böden

- Wohnbereich und Küche mit Parkett Eiche geräuchert und gebürstet
- Eingangsbereich Brasilianischer Schiefer
- Obergeschoss Wohnräume Laminat, Flur brasilianischer Schiefer
- Kellergeschoss Fliesen, Kunststoff

### Badausstattung

- großes Masterbad im OG mit Badewanne und großem Duschbereich
- Gäste-WC mit Pissoir im Untergeschoss
- Duschbad im Kellergeschoss

### Küche

- Küchenzeile und Kücheninsel inklusive Einbaugeräte Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld
- Abzugshaube nach außen
- separate Speisekammer neben der Küche

## Highlights

- großer Tunnelkamin
- Einbauküche
- TWS BUS System zur Steuerung von Licht, Jalousie, Musik
- Alarmanlage Glasbruch und Bewegungsmelder
- Vorbereitung für Saunabereich im Keller
- Ankleidezimmer mit Einrichtung
- 70 m<sup>2</sup> Terrasse Bankirai Holz West und Nordausrichtung
- Schlafzimmer im Keller für Jugendzimmer mit separatem Eingang und eigenem Bad

## Außenbereich

- Zisterne 9 m<sup>3</sup> zur Bewässerung und auffangen des Regenwassers
- Gartenspielgeräte
- Schildkröten Außengehege
- Doppelgarage 56 m<sup>2</sup> , Kalk-Sandsteinwände, 7 x 8 m, Tor elektrisch
- 2022 neues elektrisches Eingangstor

## Ihre Maklerin

Frau Meggie Friedrich

Einkaufsleitung

Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG

Froschkönigweg 1

04277 Leipzig (Marienbrunn)

Telefon +49 341 86721235

Mobil +49151 11161758

m.friedrich@nachhause-immobilien.de

## Bildergalerie



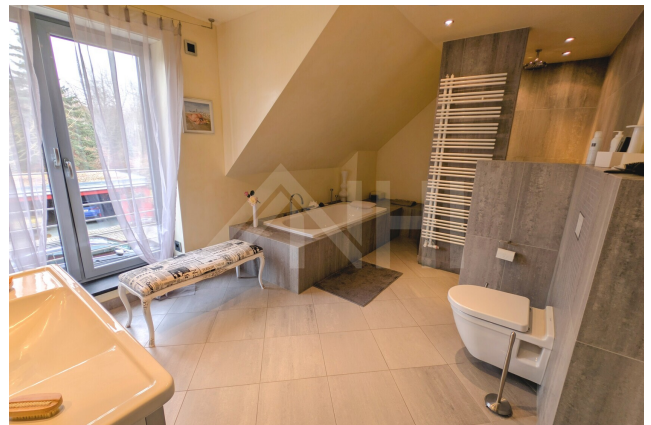






















## Grundriss



Kellergeschoss





## Erdgeschoss



Obergeschoss

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Firma Nach Hause Immobilien GmbH & Co.KG, mit Sitz in 04277 Leipzig, Froschkönigweg 1, erbringt alle Dienste, Lieferungen und Leistungen ausschließlich aufgrund nachfolgender Geschäftsbedingungen.

Diese Geschäftsbedingungen gelten auch für alle zukünftigen Geschäftsbeziehungen, auch wenn Sie nicht nochmals ausdrücklich vereinbart werden. Abweichungen von unseren Geschäftsbedingungen sind nur dann wirksam, wenn sie von der Firma Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG schriftlich bestätigt werden. Von diesen Geschäftsbedingungen insgesamt oder teilweise abweichende AGB des Kunden erkennen wir nicht an, es sei denn, wir haben diesen ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

Unsere Geschäftsbedingungen gelten auch dann, wenn die Firma Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG in Kenntnis entgegenstehender oder von diesen Geschäftsbedingungen abweichender Bedingungen des Vertragspartners die Leistungen für den Vertragspartner vorbehaltlos ausführt. Änderungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden 14 Tage nach Zugang der Änderungsmitteilung wirksam, sofern der Kunde den jeweiligen Änderungen nicht spätestens 14 Tage nach Zugang widerspricht.

Mündliche Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung durch die Firma Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG.

An alle Verpflichtungen aus Verträgen, die auf der Grundlage dieser Geschäftsbedingungen geschlossen werden, sind auch die Rechtsnachfolger der Vertragspartner von der Firma Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG gebunden.

Eine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der Firma Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Die Angebote der Firma Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG sind freibleibend. Irrtum, Auslassung, Zwischenverkauf und Vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Maklervertrag mit uns/oder unseren Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder der von uns erteilten Auskünfte zustande.

Unsere Nachweise und Vermittlungstätigkeit, Exposé etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass anstatt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (beispielsweise Kauf statt Miete oder Miete statt Kauf), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der geleisteten Maklertätigkeit steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns von unserem Vertragspartner mitzuteilen.

Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.

Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises, unseres Exposés mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Sollte eine Bestimmung dieser Geschäftsbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit der Geschäftsbedingungen im Übrigen nicht beeinträchtigen. Die Parteien sind verpflichtet, zusammenzuwirken, um die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt.

Leipzig, Stand 2020

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG, Froschkönigweg 1, 04277 Leipzig, Tel.: +49 341 8605966, Fax.: +49 341 8605967, E-Mail: [immer@nachhause-immobilien.de](mailto:immer@nachhause-immobilien.de), mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular versenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



## Musterwiderruf

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG

Froschkönigweg 1  
04277 Leipzig

+49 341 8605967  
+49 341 86721235  
immer@nach Hause-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) Ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

Erhalten am:  
Kundennummer  
Name des Verbrauchers  
Anschrift des Verbrauchers

Datum

Unterschrift des/der Verbraucher(s)