



Objekt: 443

# Exklusives Wohnhaus am Muldedamm Nähe Goitzsche See-Wohnen in Premiumlage

Einfamilienhaus, Bitterfeld

545.000,00 €

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	443
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>PLZ</b>	06749
<b>Ort</b>	Bitterfeld
<b>Wohnfläche</b>	ca. 194 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 650 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Befeuierung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	4 Freiplätze
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	2022
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Kaufpreis</b>	545.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3,57 %

## Beschreibung

Das moderne Wohnhaus am Goitzschensee in Bitterfeld bietet auf ca. 200 qm Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück ein außergewöhnliches Wohnambiente. In einem ruhigen und begehrten Wohngebiet gelegen, verbindet dieses Haus naturnahe Idylle mit modernem Luxus. Das Haus ist nicht unterkellert und hat zwei Geschosse.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein helles, offen gestaltetes Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die angrenzende Küche ist offen gestaltet und ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein kleines Badezimmer mit Dusche sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Das Obergeschoss beherbergt das exklusive Master-Schlafzimmer, das mit einer begehbaren Ankleide und einem angrenzenden Masterbad ausgestattet ist. Highlight des Badezimmers ist die integrierte Sauna, die Ihnen private Wellnessmomente im eigenen Zuhause ermöglicht. Vier weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich zum Master-Bad ein Gäste-WC.

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren mit nachhaltigen Baustoffen und einer gehobenen Ausstattung erbaut. Attribute wie eine Wärmepumpe, Fußbodenheizung, eine Sauna, Glasfaseranschluss, eine Markenküche und hochwertige Bäder sowie ein Gäste-Bad sind nur Ausschnitte der überzeugenden Argumente für diese erstklassige Immobilie.

Herausstechend ist die einmalige Lage des Objektes. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Goitzschensee und wohnen somit dort, wo andere Urlaub machen.

## Lage

Dieses exquisite Eigenheim liegt in einer der prestigeträchtigsten Adressen am Goitzsche-See – einem Ort, an dem anspruchsvolles Wohnen, Ruhe und Natur zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl verschmelzen. Die Lage des Hauses bietet eine einzigartige Kombination aus exklusiver Privatsphäre und atemberaubender Nähe zum Wasser, die nur wenigen Immobilien in dieser Region vorbehalten ist.

Eingebettet in eine edle, architektonisch anspruchsvolle Nachbarschaft eröffnet die Residenz einen privilegierten Zugang zu den schönsten Uferbereichen des Sees. Die mondäne Marina, die

weitläufige Seepromenade sowie kunstvoll angelegte Parkanlagen verleihen dem Umfeld eine Atmosphäre von gehobenem Resort-Charakter. Schon beim ersten Blick offenbart sich ein Ort, der Ruhe, Stil und Natürlichkeit perfekt vereint.

Die Lage schafft den Rahmen für einen höchstmöglichen Wohnkomfort: Ob morgendliche Spaziergänge entlang des glitzernden Wassers, entspannte Nachmittage auf der Seeterrasse oder exklusive Freizeitaktivitäten wie Segeln, Golf oder Fine Dining – hier wird jeder Tag zu einem Erlebnis der feinen Lebensart.

Trotz der idyllischen Zurückgezogenheit ist die Anbindung an die Metropolregion Leipzig/Halle hervorragend. Innerhalb kurzer Zeit erreicht man wirtschaftliche Zentren, hochwertige Kulturangebote und internationale Verkehrsverbindungen – ideal für Bewohner, die Luxus, Natur und urbanen Anspruch in Einklang bringen möchten.

Diese Lage steht für Stil, Eleganz und außergewöhnlichen Lebenswert. Ein Wohnsitz, der nicht nur überzeugt – sondern beeindruckt.

## Ausstattung Beschreibung

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Siemens-Markenküche
- hochwertige Bäder und Gäste-WC
- Glasfaseranschluss
- elektrische Rollläden
- Sauna
- Terrasse
- Klimaanlage
- 4 Stellplätze

## Sonstige Angaben

Die Courtage in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Die Vermittelnden und /oder Nachweisenden, agita immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers, die uns vertrauensvoll zur Verfügung gestellt wurden.

Die agita immobilien GmbH übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Angaben.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



Aussenansicht



Aussenansicht





Aussenansicht



Aussenansicht



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



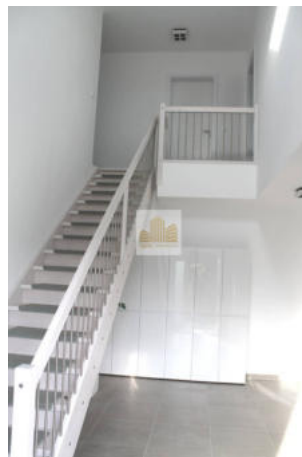




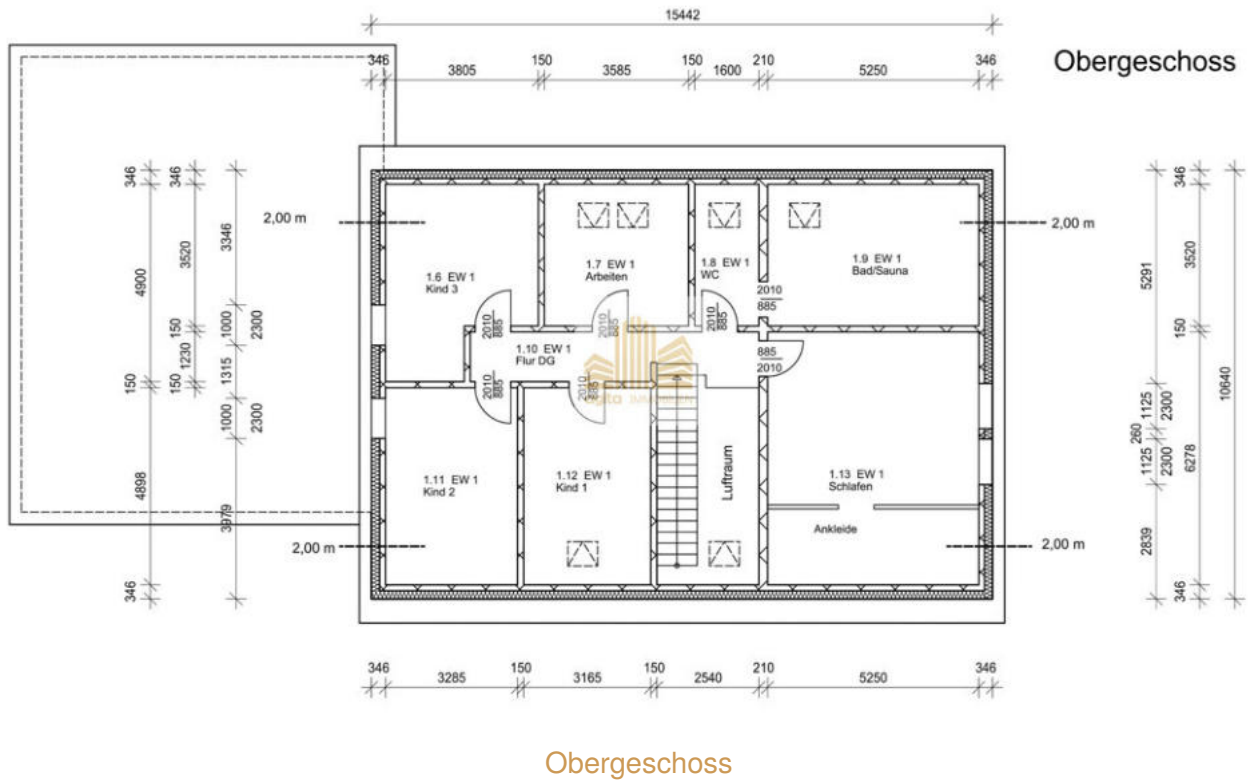
Masterbad



Masterbad



# Grundriss

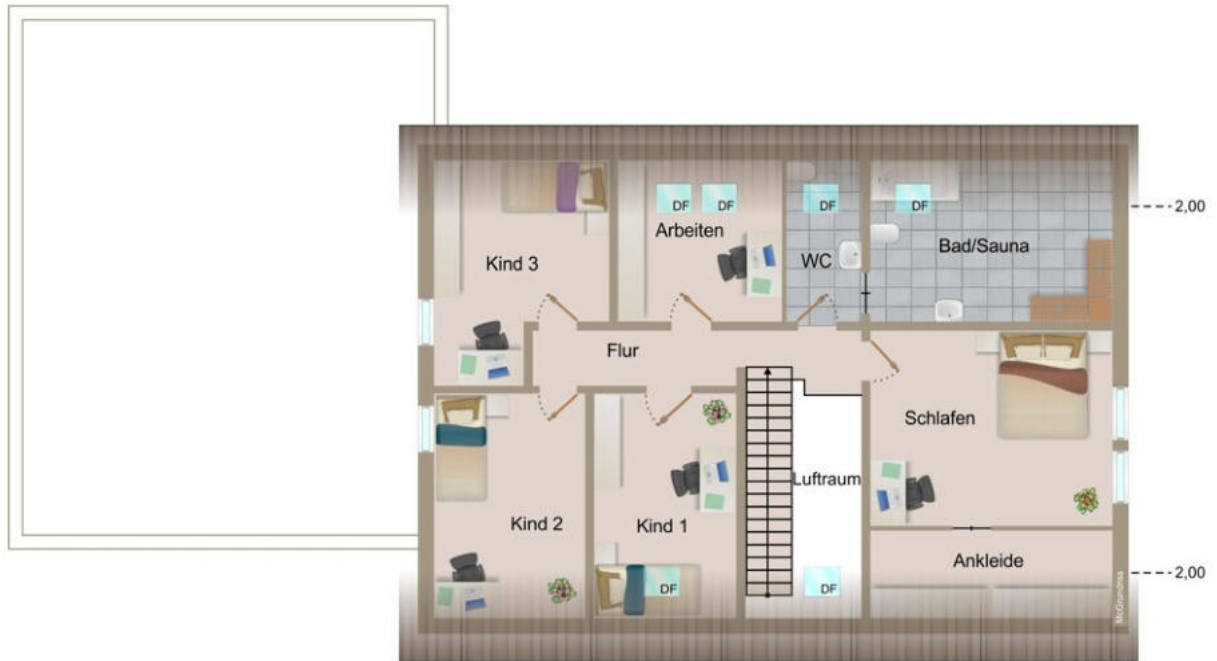






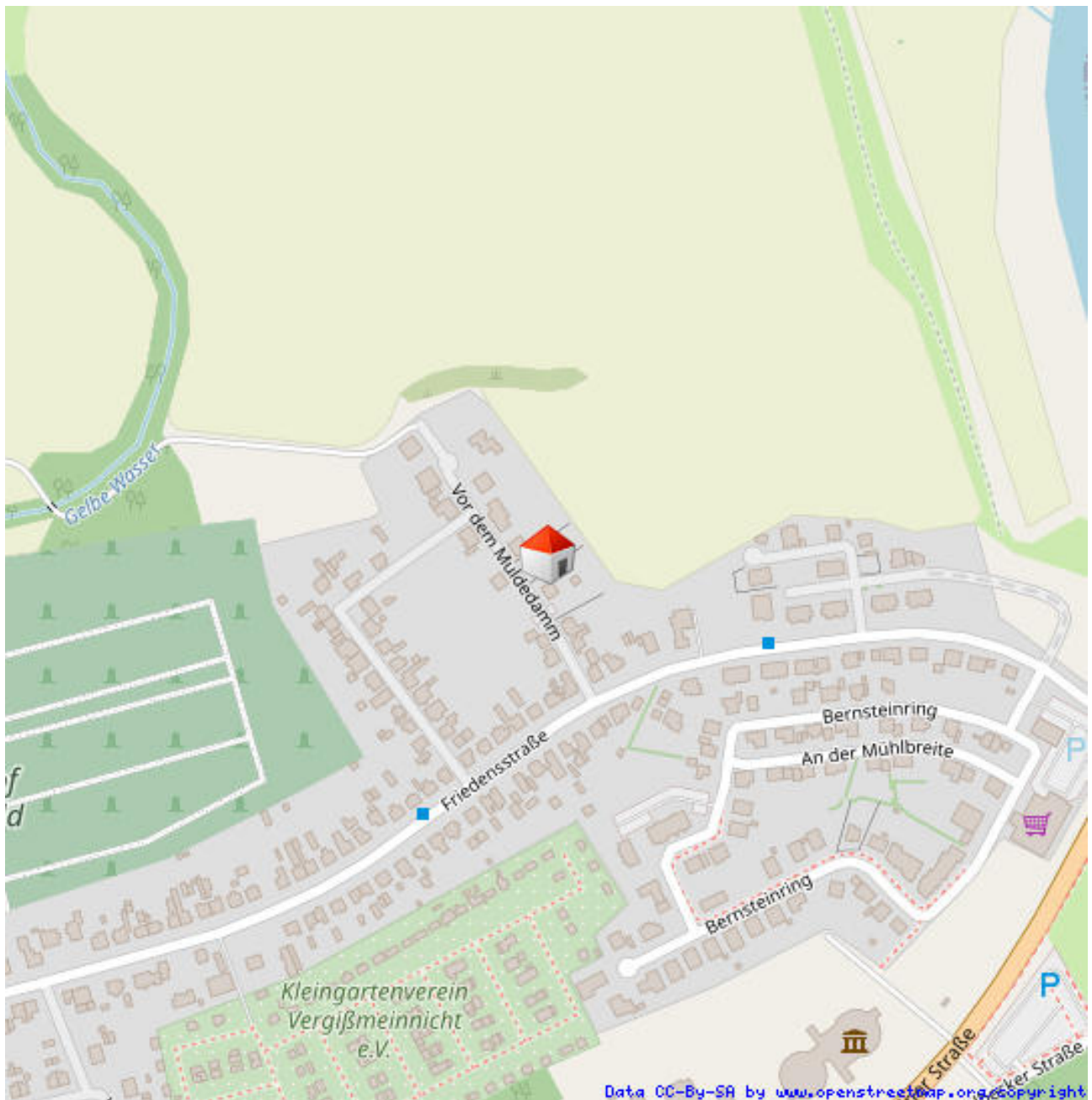
34643\_764028\_2007301\_443\_dc970325-0dc8-428c-aea8-c961a74d39ce\_Oberschoss\_1900\_-  
2300\_jpg.jpg



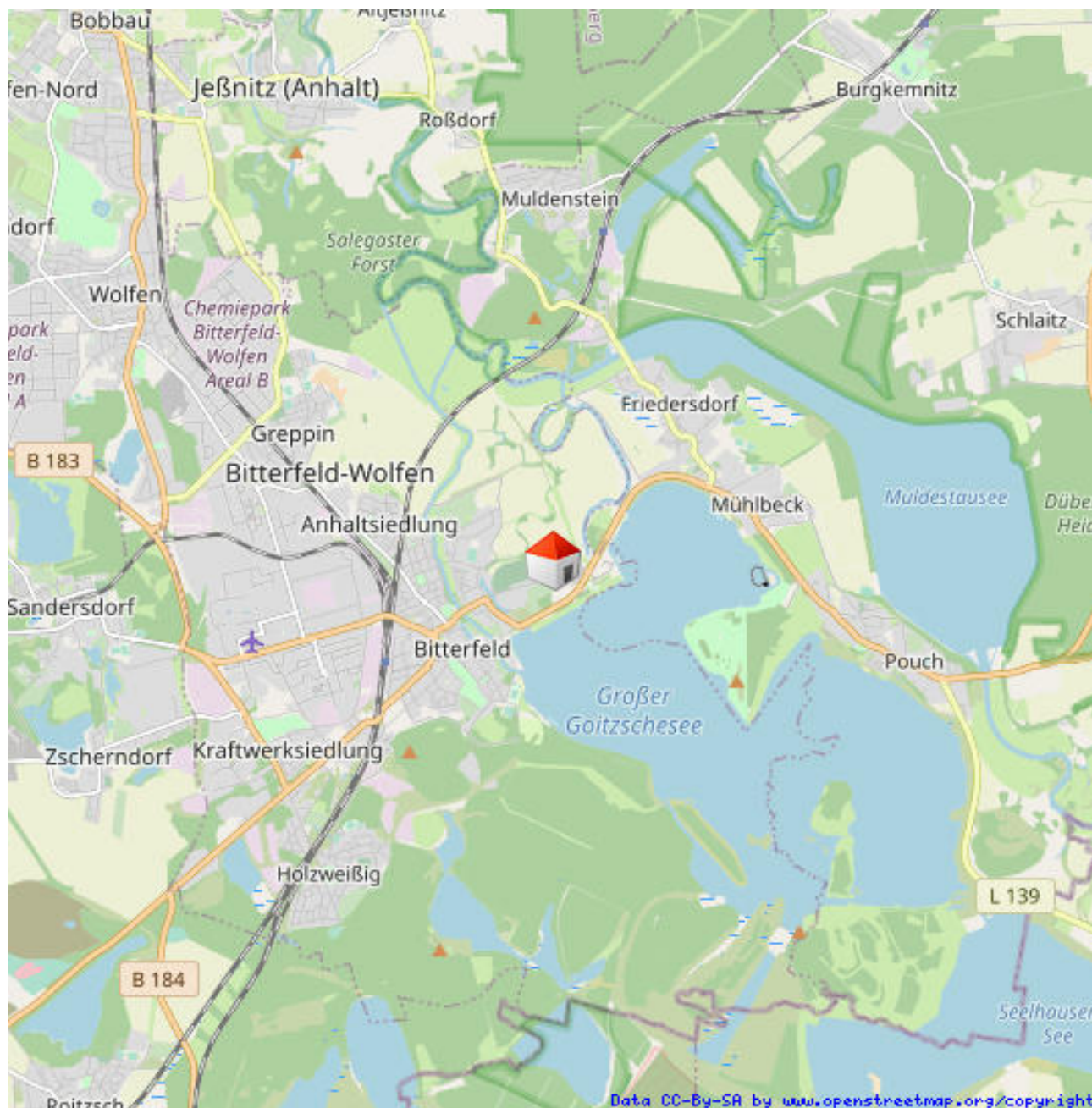


34643\_764030\_2007303\_443\_dc970325-0dc8-428c-aea8-c961a74d39ce\_Erdgeschoss\_1900\_-2300\_jpg.jpg

## Lageplan



Mikrolage



Makrolage



## Ihr Ansprechpartner

### **Herr Alexander Schirling**

agita immobilien GmbH

Stallbaumstr. 1

04155 Leipzig

Telefon: +49.341.26897525

Mobil: 017610258880

E-Mail: [schirling@agita-immobilien.de](mailto:schirling@agita-immobilien.de)

Web: [www.agita-immobilien.de](http://www.agita-immobilien.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.