Niederau / Gröbern – Radebeul

Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengelass

Objektnummer: 26229052



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.46 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 800 m^2

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Auf einen Blick

Objektnummer	26229052
Wohnfläche	ca. 127.46 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1937

Kaufpreis	230.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152.89 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

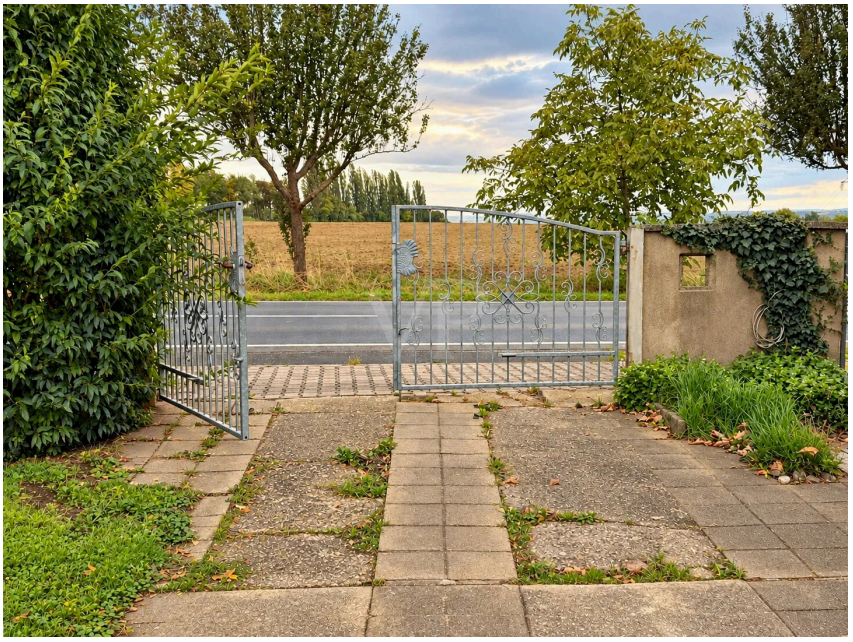
Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

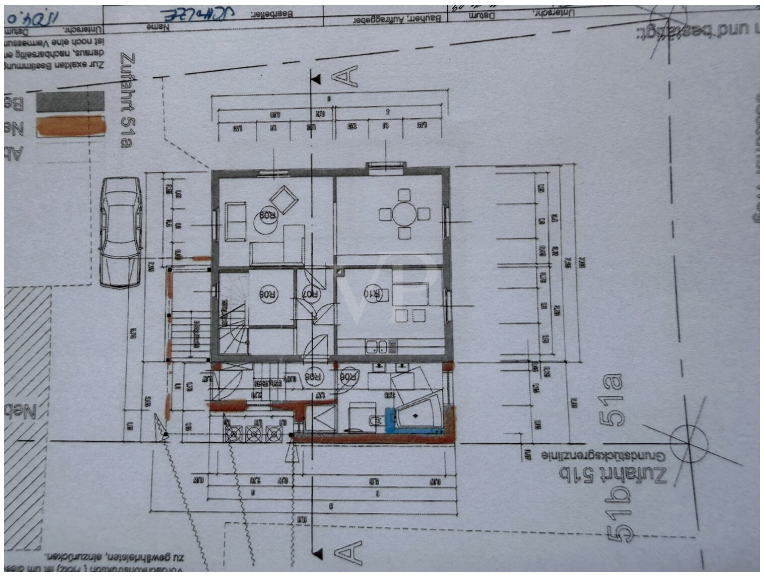
Die Immobilie

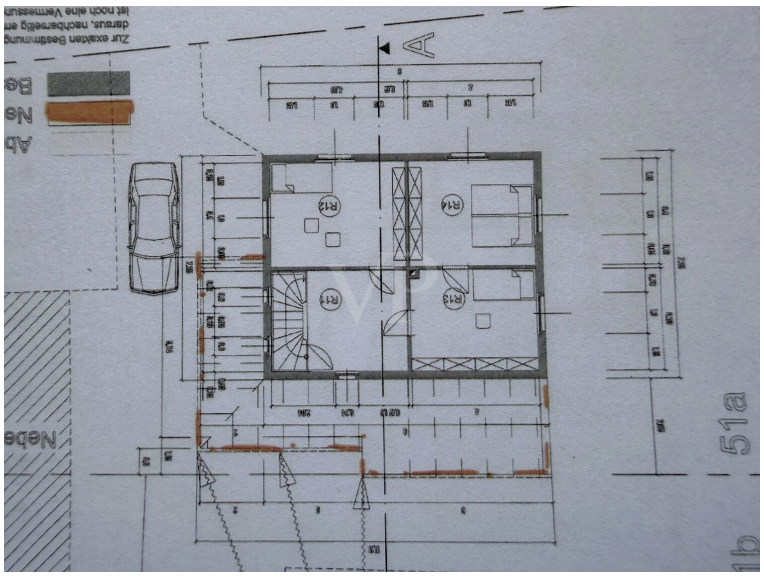


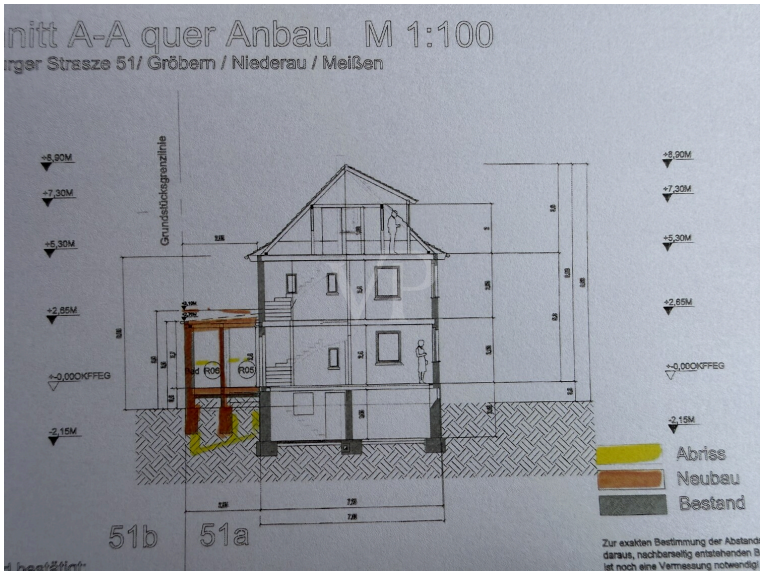


Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Doppelgarage und Entwicklungspotenzial in Niederau

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde **Niederau im Landkreis Meißen** und wurde ursprünglich im Jahr **1937** errichtet. Das Erdgeschoss wurde im Jahr **1968** erweitert und im gleichen Zeitraum um ein **Obergeschoss aufgestockt**. Im Jahr **2010** erfolgte ein weiterer Anbau im Erdgeschoss, in welchem sich heute das Badezimmer befindet.

Die Wohnfläche von ca. **127 m²** verteilt sich auf zwei Wohnetagen und umfasst insgesamt **vier Zimmer**, darunter drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Objekt ist **voll unterkellert** und verfügt über einen einfachen Ausstattungsstandard.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbau- bzw. Nutzungspotenzial. Denkbar wäre beispielsweise eine Nutzung als **Büro, Kinderzimmer oder weiterer Wohnraum**. Hierfür wären jedoch umfangreiche Umbau- und Ausbauarbeiten erforderlich.

Das Gebäude wurde in unterschiedlichen Bauphasen errichtet. Das Kellergeschoss besteht aus **Bruchsteinmauerwerk**, während die darüberliegenden Geschosse in **Ziegelbauweise** ausgeführt wurden. Eine massive Treppe verbindet das Kellergeschoss mit dem Erdgeschoss sowie das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Vom Obergeschoss führt eine **Holztreppe in das Dachgeschoss**.

Beheizt wird das Gebäude über eine **Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung**, die in den 1990er-Jahren eingebaut wurde. Die Heizungsrohre sind teilweise auf Putz verlegt. Eine etwa **4 m² große Solarthermieanlage** auf dem Dach unterstützt die Warmwasserbereitung.

Die elektrische Anlage wurde ebenfalls in den 1990er-Jahren teilweise erneuert. Aufgrund des Alters und des derzeitigen Ausstattungsstandards sind jedoch **weitere Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten**, insbesondere an der Elektrik, zu erwarten.

Im Jahr **2010** wurden die **Dacheindeckung und die Dachentwässerung erneuert**. Im gleichen Zuge erfolgte ein neuer **Fassadenanstrich**.

Das ca. **800 m² große Grundstück** bietet neben dem Wohnhaus großzügige Außenflächen und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind

die vorhandene **Doppelgarage sowie umfangreiches Nebengelass**, die zusätzliche Stell-, Lager- und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der **Staatsstraße 177** und verfügt dadurch über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung **Meißen und die umliegenden Gemeinden**. Die Lage an der Straße ist bei der zukünftigen Nutzung und Bewertung des Objektes entsprechend zu berücksichtigen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit **solider Grundsubstanz, großzügigem Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial**, die aufgrund ihres derzeitigen Zustands insbesondere für Käufer interessant ist, die bereit sind, die erforderlichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen schrittweise umzusetzen.

Hinweis: Im Grundbuch ist derzeit noch ein **Trinkwasserleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Niederau** eingetragen.

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Ausstattung und Details

Erweiterung/Aufstockung: 1968 – Erweiterung des Erdgeschosses und Aufstockung um das 1. Obergeschoss
Anbau: 2010 im Erdgeschoss, heutiges Badezimmer
Ausstattungsstandard: einfach
Bauweise Kellergeschoss: Bruchsteinmauerwerk
Bauweise Obergeschosse: Ziegelbauweise
Treppen: massive Treppe vom Keller bis zum 1. Obergeschoss, Holztreppe ins Dachgeschoss
Heizung: Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Heizungseinbau: 1990er-Jahre
Heizungsrohre: teilweise Aufputz
Solarthermie: ca. 4 m² zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
Elektrik: teilweise in den 1990er-Jahren erneuert, weiterer Erneuerungsbedarf vorhanden
Dach: Dacheindeckung und Dachentwässerung 2010 erneuert
Fassade: 2010 neu gestrichen
Modernisierungsbedarf: insbesondere Innenbereich und teilweise Elektrik
Garage: großzügige Doppelgarage
Nebengelass: umfangreich vorhanden
Verkehrsanbindung: unmittelbar an der Staatsstraße 177
Anbindung: gute Erreichbarkeit von Meißen und umliegenden Orten
Besonderheit: Trinkwasserleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Niederau im Grundbuch eingetragen

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Gröbern, einem Ortsteil der Gemeinde Niederau im Landkreis Meißen, an der Radeburger Straße (Staatsstraße S 177). Gröbern liegt rund 4 km nordöstlich von Meißen und bietet eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Meißen und Radeburg.

Durch die Lage an der S 177 sind die umliegenden Städte und Gemeinden gut erreichbar. Gleichzeitig ist das Objekt in eine überwiegend von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Flächen und gewachsenen Ortsstrukturen geprägte Umgebung eingebettet.

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26229052 - 01689 Niederau / Gröbern – Radebeul

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul
Tel.: +49 351 - 89 56 134 0
E-Mail: radebeul@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com