Großdubrau

Viel Platz für Ihre Wohnideen – großzügiges Haus mit Nebengebäuden

Objektnummer: 26326018



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2768 m²

Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

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

Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Auf einen Blick

Objektnummer	26326018
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1937

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

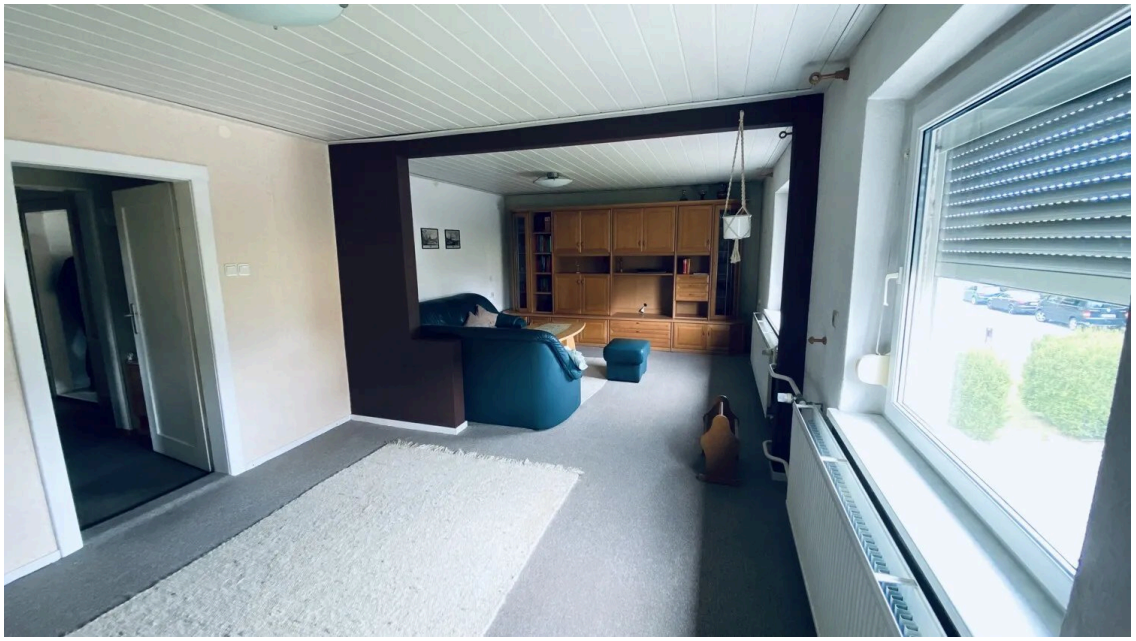




Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie





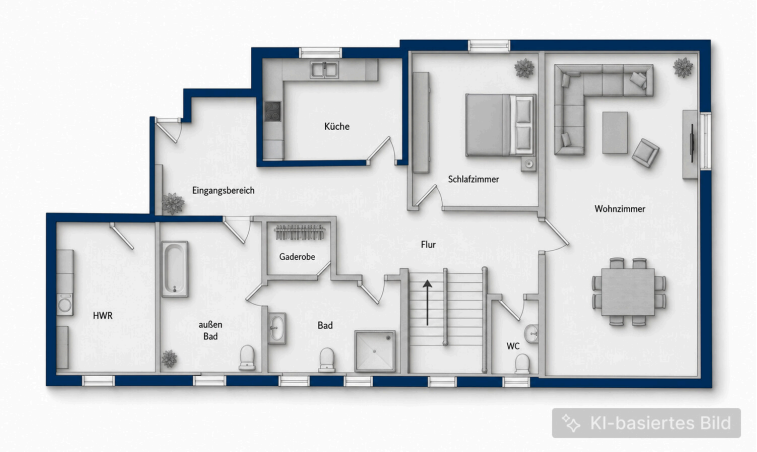
Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie



Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

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: 26326018 - 02694 Großdubrau

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.768 m² bietet mit rund 160 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die 1937 errichtete Immobilie verfügt über eine solide Grundsubstanz und bietet großes Entwicklungspotenzial für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Umbauprojekte. Dank der vorhandenen Raumstruktur eignet sich das Haus zudem hervorragend für die Nutzung als Zweifamilienhaus.

Bereits durchgeführte Modernisierungen schaffen eine gute Basis für die weitere Sanierung: Im Jahr 2023 wurde eine neue, energieeffiziente Brennwertgastherme installiert. Zudem wurden 2013 die Fassade erneuert sowie das Dach neu eingedeckt und mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung versehen.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten. Somit eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder die Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus.

Die Ausstattung entspricht überwiegend einem älteren Standard. Die Elektrik befindet sich noch in Aluminium-Ausführung und sollte im Rahmen einer Modernisierung erneuert werden. Auch die Sanitäranlagen entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und bieten die Chance, Bäder nach eigenen Wünschen neu zu gestalten.

Isolierverglaste Fenster mit Rollläden sind bereits vorhanden und sorgen für einen guten Grundkomfort. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten oder die Schaffung weiterer Nutzflächen.

Abgerundet wird das Angebot durch drei Garagen, einen Schuppen sowie eine Zisterne zur Nutzung von Regenwasser, beispielsweise für die Gartenbewässerung.

Die gute Lage, das großzügige Grundstück und die bereits erfolgten Investitionen in Dach, Fassade und Heizungsanlage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und ein Haus nach modernen Ansprüchen gestalten möchten. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, die Immobilie als Zweifamilienhaus zu nutzen und damit flexible Wohn- und Nutzungskonzepte zu realisieren.

Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Ausstattung und Details

- 2013 Dach Eindeckung und Wärmedämmung
- 2023 neue Brennwertgastherme
- Isolierverglasung mit Rollläden
- großzügiger Garten
- 3 Garagen und Schuppen vorhanden
- als Zweifamilienhaus nutzbar
- Elektrik noch Alu
- Fassade 2013 neu
- Zisterne auf Grundstück
- ausgebautes Dachgeschoss
- Glasfaseranschluss vorhanden

Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage der Gemeinde Großdubrau im Landkreis Bautzen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ländlicher Idylle, gewachsener Nachbarschaft und einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Versorgungseinrichtungen sind im Ort und in der näheren Umgebung vorhanden.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Großen Kreisstadt Bautzen, die in nur etwa 10 Kilometern beziehungsweise rund 15 Fahrminuten erreichbar ist. Dort stehen zahlreiche Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebote sowie weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen zur Verfügung.

Auch die Landeshauptstadt Dresden ist durch die gute Verkehrsanbindung bequem erreichbar. Die Entfernung beträgt rund 60 Kilometer, die Fahrzeit liegt je nach Verkehrsaufkommen bei etwa 45 bis 60 Minuten. Über die nahegelegene Bundesstraße B156 sowie die Autobahn A4 besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die reizvolle Landschaft der Oberlausitz mit ihren Wäldern, Seen und Naturschutzgebieten bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der guten Erreichbarkeit urbaner Zentren macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 26326018 - 02694 Großdubrau

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: 26326018 - 02694 Großdubrau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen
Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0
E-Mail: bautzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com