Großdubrau / Sdier

Viel Platz. Viele Möglichkeiten. Wohnhaus mit Lagerhallen auf großem Grundstück

Objektnummer: 26326022



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2436 m²

Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

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

Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Auf einen Blick

Objektnummer	26326022
Wohnfläche	ca. 123 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1959

Kaufpreis	185.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	314.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Die Immobilie





Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Die Immobilie





Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

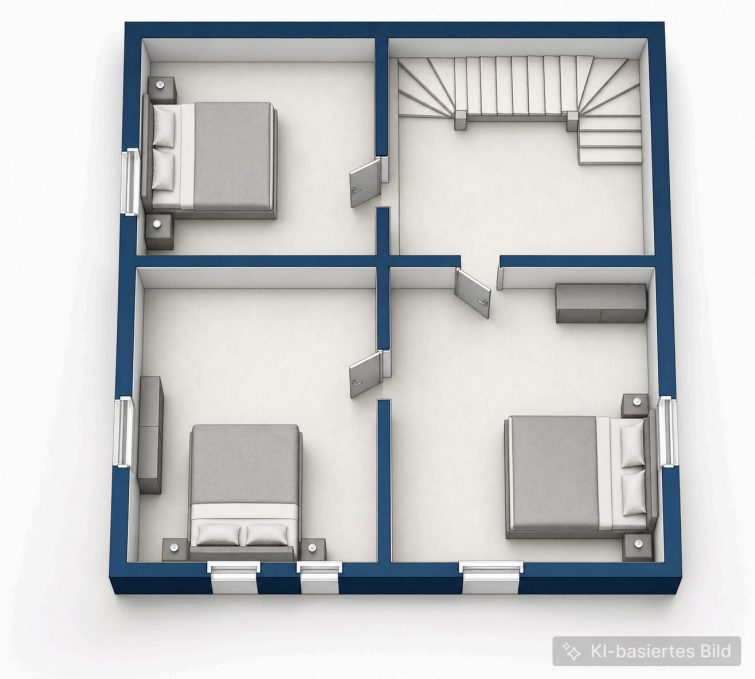
Die Immobilie



Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

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: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen verbindet großzügige Wohn- und Nutzflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger sowie Eigennutzer dar. Das Objekt ist aktuell vermietet und überzeugt durch einen gepflegten Zustand sowie zahlreiche Modernisierungen, die den Wert der Immobilie nachhaltig unterstreichen.

Das Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Das Dach sowie die Elektrik wurden erneuert, die gedämmte Fassade trägt zu einer verbesserten Energieeffizienz bei und Schallschutzfenster schaffen ein angenehmes Wohnklima. Die Haustür wurde erneuert und der Kachelofeneinsatz erst 2025 ersetzt. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight sind die rund 524 m² großen Lagerhallen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Gewerbefläche oder für private Zwecke – hier stehen Ihnen großzügige und flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Maschinen oder andere Ausstattungen.

Das weitläufige Grundstück bietet darüber hinaus einen großzügigen Innenhof mit praktischen Abstellmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für unterschiedlichste Anforderungen. Die vorhandenen Ausbaureserven eröffnen zusätzlich interessante Perspektiven für zukünftige Erweiterungen oder individuelle Nutzungskonzepte und machen das Objekt besonders attraktiv.

Durch die gelungene Kombination aus modernisiertem Wohnhaus, großzügigen Nutzflächen und dem großen Grundstück entsteht ein Angebot, das auf dem Immobilienmarkt nur selten zu finden ist. Sowohl die bereits bestehende Vermietung als auch das vorhandene Entwicklungspotenzial bieten eine solide Grundlage für eine langfristig interessante Investition.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und beantworten Ihre Fragen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen bietet.

Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Ausstattung und Details

- vermietetes Wohnanwesen
- ca. 524m² (BGF) Lagerhallen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- Ausbaureserven vorhanden
- Wohnhaus mit neuem Dach und Unterspannbahn (Bieberschwanz)
- Elektrik modernisiert 2004
- gedämmte Fassade 1995
- Schallschutzfenster im Wohnzimmer
- Haustür im Jahr 1995 erneuert
- neuer Kachelofeneinsatz aus 2025
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- großer Innenhof mit zahlreichen Abstellmöglichkeiten
- Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Maschinen oder Wohnmobile

Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Großdubrau im Landkreis Bautzen. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit und bietet sowohl für private als auch gewerbliche Nutzungen attraktive Voraussetzungen.

Großdubrau verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die nahegelegene Kreisstadt Bautzen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und erweitert das Angebot um zahlreiche Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsmöglichkeiten.

Über die gut ausgebauten Bundes- und Staatsstraßen bestehen kurze Wege in Richtung Bautzen, Hoyerswerda und der Oberlausitz. Von Bautzen aus besteht zudem ein schneller Anschluss an die Bundesautobahn A4 mit direkter Verbindung nach Dresden und Görlitz. Dadurch ist die Immobilie sowohl regional als auch überregional hervorragend erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wiesen und den Seen der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Verkehrsanbindung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

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: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

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