Schirgiswalde-Kirschau

# Großzügiges Einfamilienhaus mit sonniger Terrasse

*Objektnummer: 26326026*




KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 700 m²

Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau


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

Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26326026 |
| Wohnfläche | ca. 300 m² |
| Zimmer | 15 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1870 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 220.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Holz |
| Energieausweis gültig bis | 31.08.2036 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 242.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2004 |

Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Die Immobilie



Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Ein erster Eindruck

Dieses charaktervolle Wohnhaus aus dem Jahr 1870 verbindet historische Bausubstanz mit zeitgemäßen Modernisierungen und einem großzügigen Raumangebot. Auf rund 300 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen sich insgesamt 15 Zimmer und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine individuelle Nutzung.

Die großzügigen Wohn- und Schlafräume überzeugen durch ihren individuellen Charakter und die gewachsene Raumstruktur. Tageslicht, solide Wände sowie teilweise erneuerte Fenster schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Böden sind je nach Raum mit Laminat, Teppich oder weiteren Bodenbelägen ausgestattet. Besonders das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Rückzugsbereich. Die vorhandene Raumvielfalt ermöglicht eine flexible Gestaltung entsprechend den persönlichen Bedürfnissen.

Das Anwesen verfügt über zwei separate Küchen, die jeweils mit einem traditionellen Holz-Küchenofen ausgestattet sind. Helle Fliesen, großzügige Arbeitsflächen und umfangreiche Einbauten prägen das funktionale Erscheinungsbild. Die Küche ist über kurze Wege an die angrenzenden Wohnbereiche angebunden. Die Kombination aus traditioneller Ausstattung und moderner Haustechnik unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Das Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die Sanierung und Dämmung des Daches, die Überarbeitung der Fassade sowie die Installation einer modernen Pelletheizung. Ergänzend stehen Kamin- bzw. Holzöfen sowie eine Kombination aus Holzvergaser und Solarunterstützung zur Verfügung. Der historische Gewölbekeller mit offenem Mauerwerk vermittelt eindrucksvoll die ursprüngliche Bausubstanz.

Der Außenbereich bietet mit einer ca. 35 m² großen, teilweise überdachten Terrasse einen attraktiven Platz für gesellige Stunden und entspannte Aufenthalte im Freien. Ein Garten-/Nebenschuppen sowie ein Außenkeller schaffen zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Werkstatt oder Hobby. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als großzügiges und vielseitig nutzbares Wohnhaus mit historischem Charme, umfangreicher Raumstruktur und bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen – eine interessante Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus für die große Familie
- auch als Wohn- und Geschäftshaus nutzbar
- 2004 Sanierung Dach mit Dämmung, Fassade, Holzvergaserheizung
- Warmwasser über Solar oder Holzvergaser
- 2018-2020 teilweise neue Fenster
- 2022 zusätzliche Pelletheizung, mehrere Räume mit Kaminofen heizbar
- 2 Küchen mit Küchenöfen (Holz)
- Gewölbekeller mit offenem Mauerwerk
- 35 m² Terrasse, teilüberdacht
- zusätzlicher Außenkeller und Schuppen

Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# Alles zum Standort

Schirgiswalde-Kirschau besticht durch seine ruhige, sichere Atmosphäre und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein behagliches und verlässliches Lebensumfeld bietet. Die Stadt vereint ländliche Idylle mit einer überschaubaren, gut vernetzten Gemeinschaft, in der Sicherheit und Nachbarschaftsharmonie großgeschrieben werden. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer grundlegenden Versorgung und einer angenehmen Lebensqualität, die Raum für eine familienfreundliche Entwicklung schafft.

Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine besonders familienorientierte Infrastruktur aus, die jungen Familien eine vertrauensvolle Basis bietet. In fußläufiger Nähe befinden sich liebevoll geführte Kindergärten wie die „Körsegeister“ und die Grundschule Kirschau, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für weiterführende Bildung stehen Schulen wie die Freie Christliche Schule Schirgiswalde sowie die Goetheschule in angenehmer Entfernung zur Verfügung, die eine solide schulische Förderung gewährleisten. Die Nähe zum S-Bahnhof Schirgiswalde-Kirschau, der in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen – ideal für Pendler und Familienausflüge.

Gesundheit und Wohlbefinden genießen in Schirgiswalde-Kirschau einen hohen Stellenwert: Mehrere Fachärzte und Apotheken sind in nur ein bis zwei Gehminuten erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Ergänzt wird dieses Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die von gepflegten Spielplätzen über Sportanlagen bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie dem Kulturhäusl Kirsche reichen – allesamt in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und damit perfekt für aktive Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto-Markt sind ebenfalls bequem in sechs Gehminuten erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, harmonisches und gut angebundenes Zuhause legen, bietet Schirgiswalde-Kirschau eine einzigartige Kombination aus Geborgenheit, Bildung und Freizeitqualität. Hier finden Sie einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können – ein Zuhause, das Zukunft und Gemeinschaft in idealer Weise verbindet.

Objektnummer: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# 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: 26326026 - 02681 Schirgiswalde-Kirschau

# 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