Doberschau-Gaußig

Großzügige Erdgeschosswohnung mit mediterranem Bad und sonniger Terrasse

Objektnummer: 26326030



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

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

Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Auf einen Blick

Objektnummer	26326030
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	79.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie





Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie





Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie





Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie





Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie





Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie





Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie





Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Die Immobilie



Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Ein erster Eindruck

Sattes Grün rahmt das Haus, dessen helle Fassade und das rot gedeckte Dach einen freundlichen, einladenden Eindruck hinterlassen. Die Architektur aus dem Jahr 1993 verbindet klare Linien mit gewachsenen Details, der Auftritt gepflegt, die Substanz aktuell durch die Fassadenmodernisierung 2025 gestärkt. Im Inneren breitet sich auf etwa 180 Quadratmetern eine Wohnung aus, die sich auf zwei Ebenen entfaltet: Das Erdgeschoss mit rund 100 Quadratmetern öffnet sich zur Terrasse, während das Souterrain weitere 80 Quadratmeter bietet, ein selten großzügiges Raumangebot.

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit der vier Zimmer, deren Anordnung den Alltag mühelos trägt. Drei Schlafzimmer schenken Rückzug und eine angenehme Stille, die sich durch solide Fenster mit Rollläden noch verstärkt. Im Mittelpunkt steht der Wohnbereich, der sich durch angenehmes Licht und kurze Wege zur Terrasse auszeichnet. Die Einbauküche, funktional und zurückhaltend gestaltet, schließt sich harmonisch an. Maßgefertigte Einbauschränke aus dem Jahr 2023 fügen sich in die Räume ein, lassen Garderobe und Alltagsgegenstände elegant verschwinden.

Das Badezimmer überrascht mit einer fast mediterranen Atmosphäre. Warme Fliesen, großzügige Flächen und elegante Säulen bestimmen das Bild, eine Badewanne und eine bodengleiche Dusche laden zum Verweilen ein. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, die Ausstattung ist hochwertig und zeitlos zugleich. Zwei stilvolle Säulen rahmen die Wanne, dezente Wandlampen setzen Akzente, und die offene Dusche mit Regenduschkopf bietet morgens wie abends einen komfortablen Start oder Ausklang. Die Erneuerung von Fenstern und Bad im Jahr 2015 spiegelt sich im gepflegten Gesamtzustand wider.

Auch die praktischen Seiten des Wohnens kommen nicht zu kurz. Ein separates Kellerabteil mit Holzverschlägen bietet Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird. Die gemeinschaftlichen Räume im Untergeschoss, Waschraum, Trockenraum und Fahrradraum, sind großzügig bemessen und klar strukturiert. Die Atmosphäre ist aufgeräumt und freundlich. Im Außenbereich warten Stellplätze für Fahrzeuge; die Heiztechnik wurde 2018 modernisiert und arbeitet effizient über eine zentrale Ölheizung.

Die Terrasse schließt den Kreis zwischen Innen und Außen, ein Ort für sonnige Nachmittage oder den Start in den Tag. Hier atmet man durch, genießt das Grün ringsum und den gewachsenen Charakter des Hauses. Ein Zuhause, das mit Substanz und Alltagstauglichkeit überzeugt und dabei stets offen bleibt für den eigenen Rhythmus.

Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Ausstattung und Details

- 4 Zimmer
- 100m² Wohnfläche im Erdgeschoss + 80m² Souterrain
- hochwertiges Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fußbodenheizung (2015)
- Fenster mit Rollläden (2015)
- Einbauküche
- Einbauschränke (2023)
- Terrasse
- Kellerabteil
- Waschraum/Trockenraum/Fahrradraum (gemeinschaftlich)
- Stellplätze im Freien
- Ölheizung (2018)
- neue Fassade (2025)

Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Alles zum Standort

Doberschau-Gaußig besticht als idyllische Gemeinde im Landkreis Bautzen durch ihre ländliche Ruhe und eine starke lokale Identität, die insbesondere im sorbischen Siedlungsgebiet verwurzelt ist. Mit einer überschaubaren Einwohnerzahl und einer harmonischen, sicheren Umgebung bietet die Gemeinde eine lebenswerte Balance zwischen naturnahem Wohnen und moderater Infrastruktur. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Bevölkerungsdichte schaffen ein besonders familienfreundliches Umfeld, das Geborgenheit und Stabilität verspricht.

Die Lage innerhalb der Gemeinde zeichnet sich durch eine behutsame Infrastrukturpflege und den Erhalt der dörflichen Struktur aus, was jungen Familien ein sicheres und vertrauensvolles Zuhause in naturnaher Umgebung ermöglicht. Die überschaubare Größe der Ortschaften fördert eine enge Gemeinschaft und bietet Kindern vielfältige Möglichkeiten zur spielerischen Entfaltung in unmittelbarer Nähe.

Für Familien sind die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ein großer Gewinn: Zahlreiche Spielplätze liegen nur wenige Gehminuten entfernt und laden zum gemeinsamen Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte finden in einem Radius von etwa sieben bis acht Minuten zu Fuß attraktive Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung im Freien einladen. Für entspannte Stunden in der Natur bieten die nahegelegenen Parks „Am Hasenberg“ und „Rathenauplatz“ wunderbare Rückzugsorte, die fußläufig in etwa 35 bis 40 Minuten erreichbar sind. Die kulturelle Vielfalt der Region spiegelt sich zudem im Deutsch-Sorbischen Volkstheater und dem Sorbischen National-Ensemble wider, die in rund 40 bis 45 Minuten zu Fuß erreichbar sind und inspirierende Erlebnisse für die ganze Familie bereithalten.

Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten ist durch nahegelegene Frischemärkte und Supermärkte wie Edeka und Lidl gewährleistet, die in etwa 30 bis 35 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen zudem kleinere Geschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist mit Kinder- und Jugendarztpraxen sowie Apotheken in einem Radius von etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß bestens gesichert, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in nur zwei bis vier Minuten Fußweg gegeben, die eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte ermöglichen. Auch der Bahnhof Bautzen ist in etwa 39 Minuten zu Fuß erreichbar und erweitert die Mobilitätsoptionen für Familien, die Wert auf flexible und nachhaltige Verkehrsmittel legen.

In Doberschau-Gaußig finden Familien ein sicheres, naturnahes und

gemeinschaftliches Lebensumfeld, das durch eine ausgewogene Infrastruktur und vielfältige Freizeitangebote überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einem behüteten Rahmen auf, der Geborgenheit mit Lebensqualität verbindet – ein idealer Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26326030 - 02692 Doberschau-Gaußig

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