Kamenz

Großzügiges Einfamilienhaus mit modernem Flair im ruhigen Waldensemble

Objektnummer: 26326040



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1050 m²

Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

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

Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Auf einen Blick

Objektnummer	26326040
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Baujahr	1940

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	25.09.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	47.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Die Immobilie

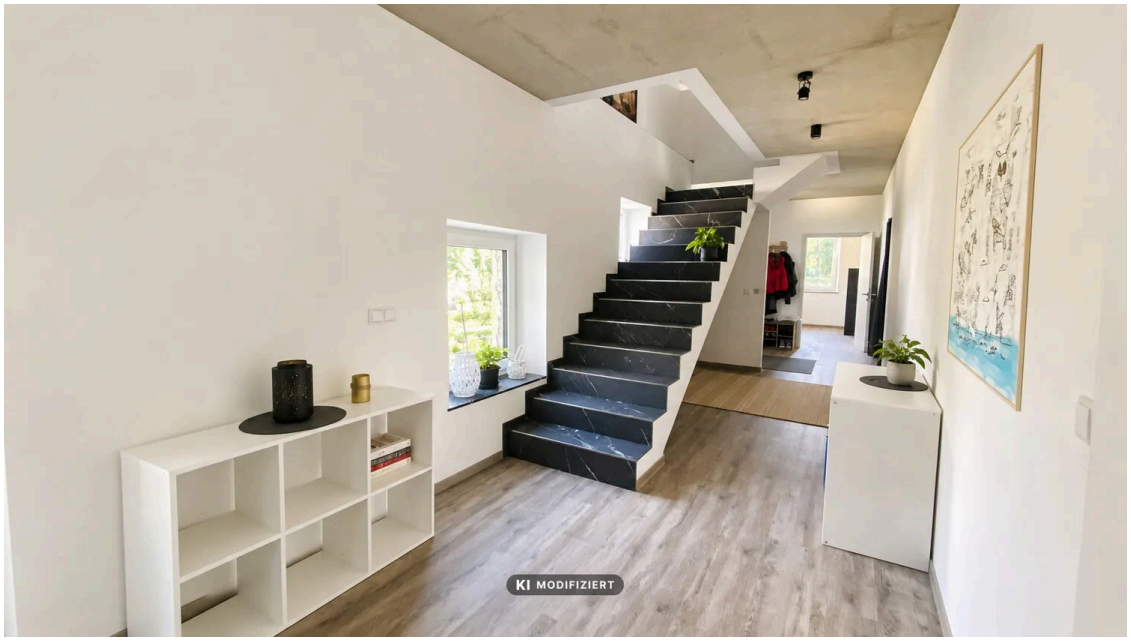




Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Die Immobilie

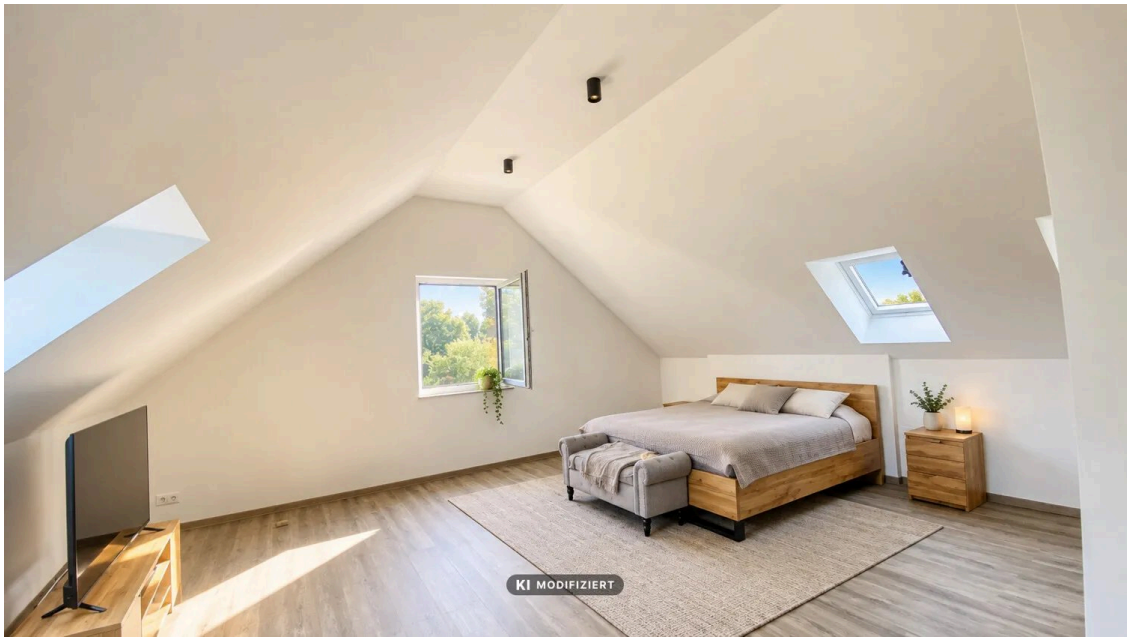




Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

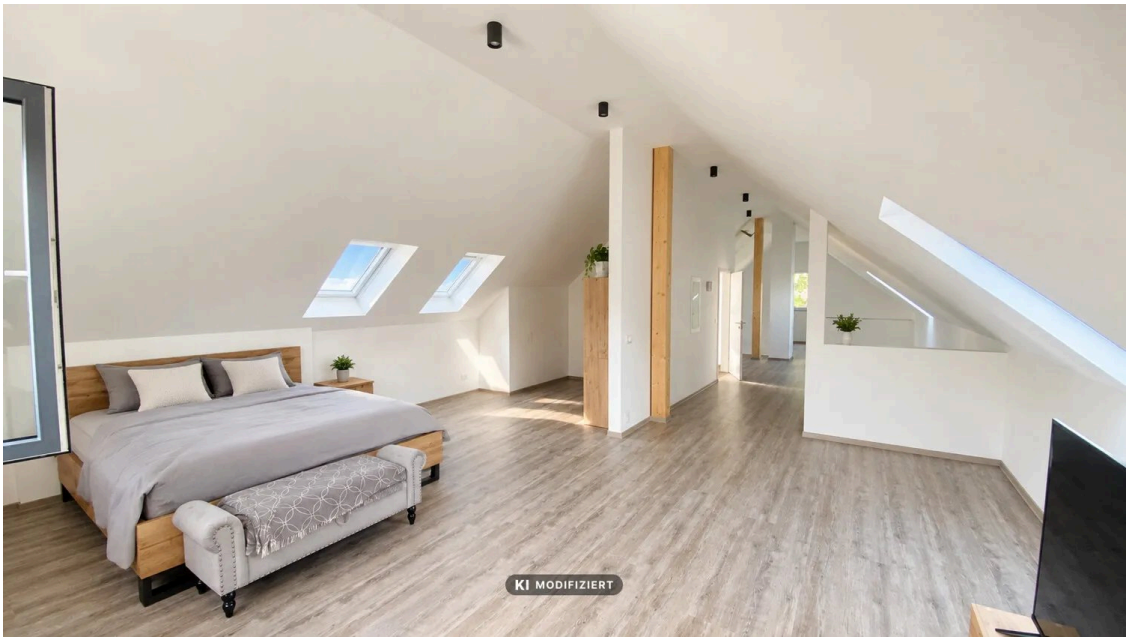
Die Immobilie

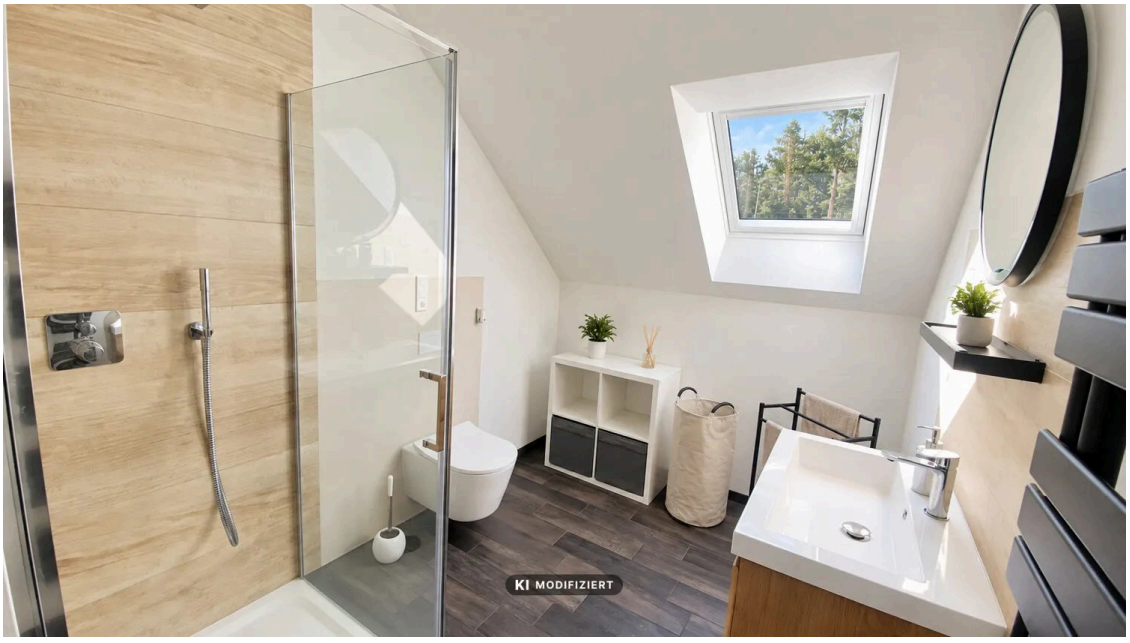




Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

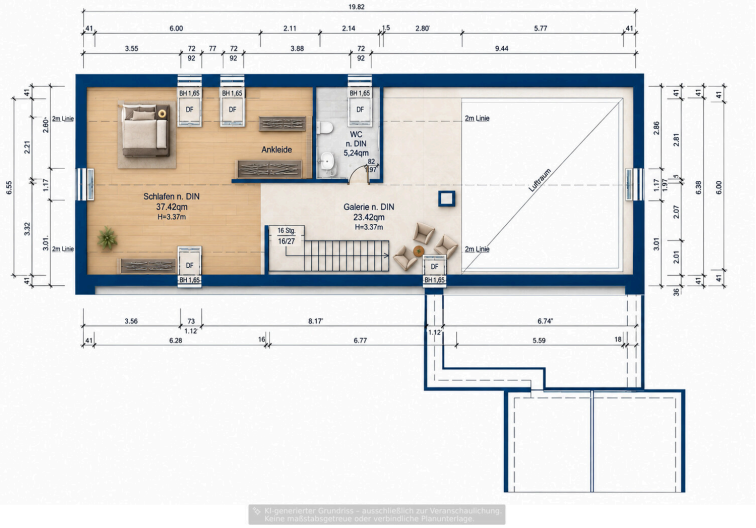
Die Immobilie



Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

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: 26326040 - 01917 Kamenz

Ein erster Eindruck

Versteckt am Rand des Waldes öffnet sich ein Haus, das Geschichte und Gegenwart mit einer selbstverständlichen Leichtigkeit verbindet. Ursprünglich im Jahr 1940 errichtet, wurde es in den letzten Jahren mit sicherem Gespür für Qualität und Atmosphäre kernsaniert und entwickelt sich bis 2026 weiter. Die großzügigen ca. 200 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf acht Zimmer, die in ihrer Offenheit und Klarheit den Rhythmus des modernen Lebens aufnehmen, ohne die Ruhe des umgebenden Grüns preiszugeben.

Schon beim Betreten fällt der Blick auf weite, offene Flächen und großzügige Fenster, die das Licht tief ins Haus holen. Der Boden aus breiten, hellen Dielen trägt die Räume und lässt sie wirken, während die moderne, offene Küche mit ihrer dunklen Eleganz und großzügigen Arbeitsfläche zu lebendigen Stunden einlädt. Im Zentrum des Hauses bildet das Wohnzimmer einen Ort, an dem sich das Leben sammelt, offene Decken bis unter den Giebel, eine Wand aus Naturstein und viel Licht schaffen eine unverwechselbare Atmosphäre. Das Zusammenspiel von klaren Linien und warmen Materialien verleiht den Räumen eine stilsichere, einladende Note.

Die Treppe führt hinauf in den oberen Bereich, wo sich ein weitläufiges Loft unter dem Dach mit sichtbaren Holzbalken und mehreren Dachflächenfenstern öffnet. Hier lässt sich mühelos ein Rückzugsort gestalten, der zugleich großzügig genug bleibt für Bewegung und Kreativität. Die Bäder setzen mit hochwertigen Armaturen, großen Fliesen in Naturtönen und Tageslicht ruhige Akzente; das Hauptbad verbindet Funktion und Komfort mit schlichter Eleganz.

Die Technik wurde auf die Zukunft ausgerichtet: Eine moderne Wärmepumpe sorgt für wohlige Wärme, und ein wasserführender Kamin ist vorgesehen, das Feuer als archaischer Mittelpunkt, der modern interpretiert wird. Viele Details sind noch nach Absprache gestaltbar, sodass individuelle Wünsche Raum finden, ohne das harmonische Gesamtbild zu stören. Das Haus steht auf einem etwa 1050 Quadratmeter großen Grundstück, das vom Wald gesäumt wird. Es verbindet Geborgenheit mit der Freiheit, jederzeit einen Schritt hinaus in die Natur zu machen.

Hier vereinen sich handwerkliche Substanz und ein ausgefeiltes Raumgefühl. Jeder Tag beginnt mit dem Blick ins Grüne und endet in einem Haus, das sich dem Leben anpasst, offen, ruhig, bereit für neue Geschichten.

Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Ausstattung und Details

- Kernsanierung 2025
- große offene Flächen
- Wärmepumpe
- wasserführender Kamin ist vorgesehen
- abseits im Wald gelegen
- viele Details nach Absprache möglich

Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Wohnlage am Rande von Kamenz. Eingebettet in eine waldreiche Umgebung bietet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Die abgeschiedene Lage fernab des städtischen Trubels schafft ideale Voraussetzungen für Menschen, die naturnahes Wohnen, Ruhe und ein entspanntes Lebensumfeld zu schätzen wissen. Die umliegenden Waldflächen laden zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Trotz der zurückgezogenen Lage ist die Stadt Kamenz mit ihren vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet und sind mit dem Pkw bequem zu erreichen. Auch weitere Freizeit- und Kulturangebote der Stadt tragen zur Attraktivität des Wohnstandortes bei. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Lebens bietet eine interessante Wohnperspektive für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das örtliche Straßennetz, über das sowohl das Stadtzentrum von Kamenz als auch die umliegenden Gemeinden erreichbar sind. Die überregionalen Verkehrsverbindungen ermöglichen zudem Fahrten in Richtung Bautzen, Dresden und in weitere Teile der Region. Die Autobahn A4 ist über die entsprechenden Anschlussstellen im weiteren Umfeld erreichbar und bietet eine Verbindung an das überregionale Straßennetz. Damit eignet sich der Standort auch für Personen, die beruflich oder privat regelmäßig in die umliegenden Städte unterwegs sind.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist grundsätzlich über die Angebote im Stadtgebiet von Kamenz gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,5 Kilometern. Aufgrund dieser Entfernung und der abgeschiedenen Lage empfiehlt sich für eine flexible Alltagsgestaltung insbesondere die Nutzung eines eigenen Pkw.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihren besonderen Rückzugscharakter, die unmittelbare Nähe zur Natur und die zugleich vorhandene Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Wer Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld, viel Privatsphäre und ein Leben im Grünen legt, findet hier einen Standort mit besonderem Charme und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Lebensgestaltung.

Objektnummer: 26326040 - 01917 Kamenz

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: 26326040 - 01917 Kamenz

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