Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Die eigenen 4 Wände mit Potenzial direkt an der Kirnitzschtalbahn

Objektnummer: 26441036



KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 190 m²

Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

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

Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Auf einen Blick

Objektnummer	26441036
Wohnfläche	ca. 192 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	200.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	190 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.09.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Die Immobilie





Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Die Immobilie





Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Die Immobilie





Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1900 verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Fassade und das Dach wurden 2013 erneuert und fügen sich harmonisch in den ursprünglichen Stil des Hauses ein. Auf dem ca. 190 m² großen Grundstück verteilen sich insgesamt acht Zimmer über mehrere Etagen. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Wohnideen. Hohe Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie. Das Haus bietet zwei Badezimmer, die sich praktisch auf die Etagen verteilen. Im Dachgeschoss wurde 2025 die Gasetagenheizung generalüberholt und sorgt dort für die Wärmeversorgung.
Besonders schön sind die vielen Details, die den Charme des Hauses ausmachen. Hier trifft der Charakter vergangener Zeiten auf eine zeitgemäße Ausstattung. Die großzügigen Wohn- und Gemeinschaftsbereiche bieten viel Raum für das Familienleben, gesellige Abende und gemütliches Beisammensein.
Der überschaubare Garten ergänzt das Wohnangebot und bietet einen geschützten Platz im Freien. Ob für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden mit der Familie oder einen gemütlichen Abend mit Freunden – hier lässt sich das eigene Zuhause auch draußen genießen. Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein Haus mit Geschichte und Charakter suchen und gleichzeitig Wert auf eine gute Nutzbarkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort legen. Ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre und viel Potenzial für die eigene Wohn- und Lebensgestaltung.

Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Ausstattung und Details

- Historisches Wohnhaus ohne Denkmalschutz
- 190 m² Grundstücksfläche
- insgesamt 8 Zimmer, großzügig auf mehrere Etagen verteilt
- 2 Badezimmer mit praktischer Raumaufteilung
- Großzügige Räume mit angenehmer Belichtung
- Fassade und Dach 2013 erneuert
- Gasetagenheizung im Dachgeschoss 2025 generalüberholt
- Charmante Details und historisches Flair kombiniert mit zeitgemäßem Wohnkomfort
- Überschaubarer Garten für entspannte Stunden im Freien
- Vielseitig nutzbar – ideal für Familien und individuelle Wohn- bzw. Nutzungskonzepte

Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Alles zum Standort

Bad Schandau besticht durch seine idyllische Lage als kleine Kurstadt im Herzen Sachsens und bietet eine solide Infrastruktur, die vor allem durch ihre naturnahe Umgebung in der sächsischen Schweiz und den historischen Charme geprägt ist. Trotz moderater Immobilienpreise und einer begrenzten Marktnachfrage zeichnet sich die Stadt durch eine stabile wirtschaftliche Basis aus, die insbesondere durch den Tourismus getragen wird. Die vorhandene Infrastruktur, inklusive zuverlässiger Verkehrsanbindungen, schafft eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Investitionen, wenngleich die aktuelle Sperrung der Elbbrücke temporäre Herausforderungen mit sich bringt.

Der Stadtteil Bad Schandau selbst präsentiert sich als ruhige und naturnahe Wohnlage mit einer älteren, beständigen Bevölkerung, die Wert auf Erholung und Lebensqualität legt. Die moderate Bevölkerungsdichte und die überschaubare Größe des Marktes ermöglichen eine gezielte Positionierung von Immobilien mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die solide Gesundheitsversorgung und die grundsätzliche Anbindung an den regionalen Bahnverkehr unterstreichen die Attraktivität des Standorts für eine anspruchsvolle Käuferschaft, die Wert auf Stabilität und nachhaltige Entwicklung legt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Das Bildungsangebot, mit der Erich-Wustmann-Grundschule nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar, sichert eine verlässliche Grundversorgung im Bereich Bildung. Gesundheitsdienstleistungen sind durch die Kirnitzschtal-Klinik und mehrere Facharztpraxen in einem Umkreis von etwa sechs bis zehn Gehminuten hervorragend abgedeckt. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte und Fachgeschäfte innerhalb von fünf bis zwanzig Minuten Fußweg bereit, während das gastronomische Angebot mit stilvollen Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung eine gehobene Lebensqualität garantiert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bus- und Tramstationen am Kurpark, die in nur einer Gehminute erreichbar sind, sowie den Bahnhof Krippen in etwa elf Minuten Fußweg, optimal gewährleistet und unterstützt eine flexible Mobilität.

Für Investoren bietet Bad Schandau mit seiner stabilen Nachfrage im mittleren Preissegment, der soliden Infrastruktur und der attraktiven Lage in einer naturnahen Kurstadt eine interessante Nische. Die Kombination aus nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial, moderaten Einstiegskosten und einer verlässlichen Mietnachfrage macht diesen Standort zu einer lohnenden Option für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Objektnummer: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

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: 26441036 - 01814 Bad Schandau – Sächsische Schweiz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com