

Doberchau-Gaußig / Diehmen

# Sanierungsobjekt - Einfamilienhaus mit großem Garten und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26326008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 59.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen**

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

**Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26326008</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>59.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>289.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>07.04.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1900</b>

Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



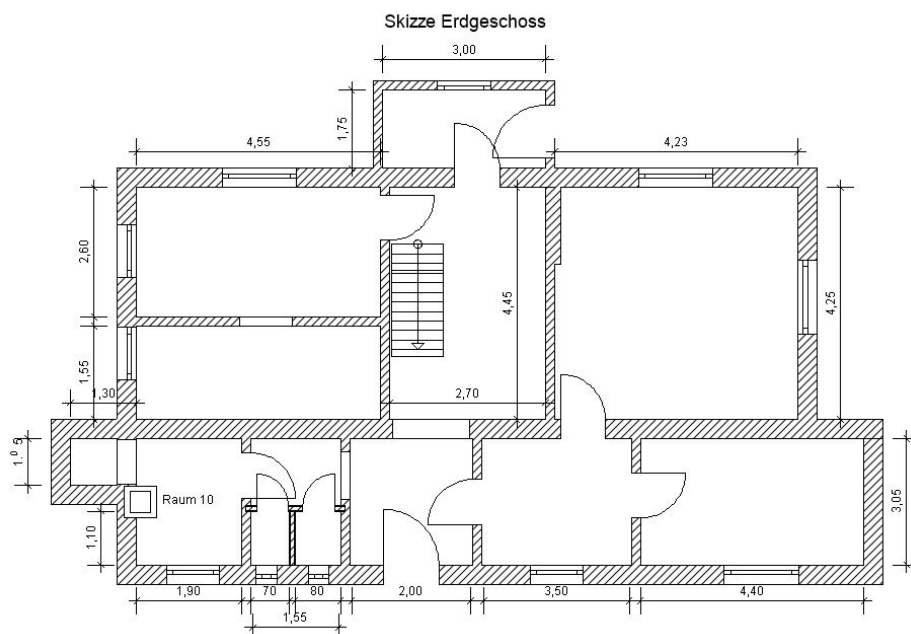
Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



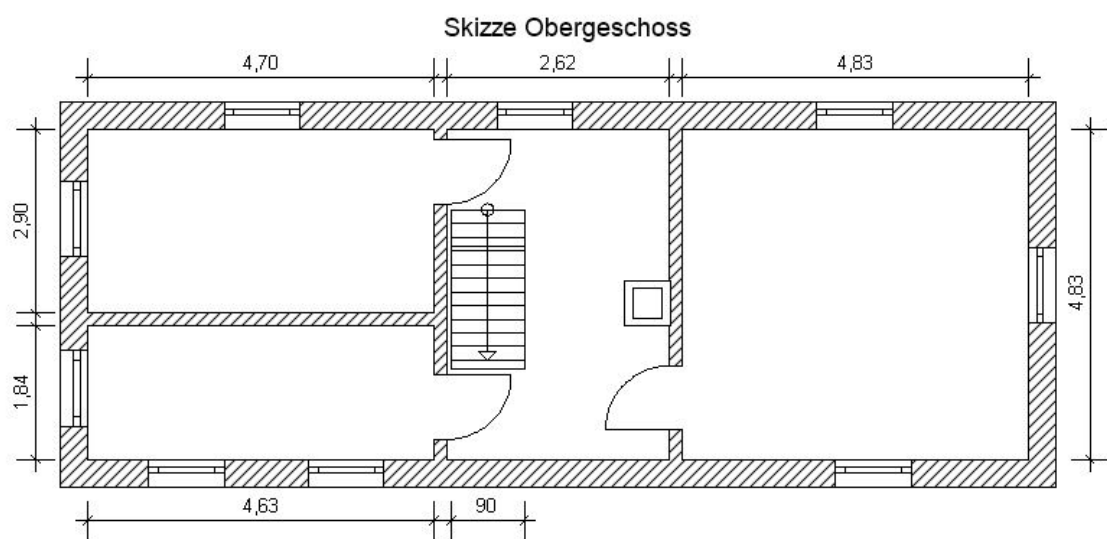
Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen**

## Ein erster Eindruck

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus vermutlich aus dem Jahr 1900 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von etwa 125 m<sup>2</sup> viel Potenzial für die individuelle Gestaltung. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Das Anwesen zeichnet sich durch sein ruhiges Umfeld aus und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Raum und Gestaltungsfreiheit legen. Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, die sich flexibel als Wohn- oder Schlafräume nutzen lassen. Die aktuell einfache Ausstattungsqualität und der Zustand der Immobilie machen eine umfangreiche Sanierung erforderlich, bieten Ihnen jedoch gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten, eigene Ideen zu realisieren und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Nachtspeicherheizung. Der Elektroschrank wurde bereits erneuert und sorgt für einen zeitgemäßen Anschluss an das Stromnetz. Die weitere Versorgung erfolgt durch einen Glasfaseranschluss, der schnelles und stabiles Internet ermöglicht – ein besonderer Vorteil für Home-Office oder digitale Anwendungen. Für die Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die vollbiologische Kleinkläranlage, die umweltfreundlich und zuverlässig arbeitet. Dieses System entspricht aktuellen Standards und gewährleistet eine nachhaltige Abwasserentsorgung auf dem Grundstück. Das Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartengestaltung, Freizeit und Erholung. Die ruhige Lage und die Größe schaffen Freiräume für unterschiedlichste Ansprüche – sei es die Anlage eines großen Gartens, der Anbau von Nutzpflanzen oder die Umsetzung eigener Gartenideen. Hier finden Sie Raum zur persönlichen Entfaltung und können Natur und Privatsphäre genießen. Der besondere Charme des Objekts liegt im unverfälschten Charakter des Gebäudes sowie in der Verbindung von historischem Baujahr und funktionalen Modernisierungen, wie beispielsweise dem neuen Elektroschrank und dem Glasfaseranschluss. Durch die Sanierungsbedürftigkeit eignet sich das Haus vor allem für Käufer, die eigene Vorstellungen verwirklichen möchten und Freude daran haben, ein Haus Schritt für Schritt nach eigenen Wünschen zu transformieren. Zusammengefasst handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial, großzügigem Grundstück, sechs Zimmern und solider Grundausstattung. Die vorhandenen technischen Anschlüsse, die vollbiologische Kleinkläranlage und der eigene Brunnen runden das Angebot ab. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit großem Grundstück und Potenzial zur individuellen Gestaltung sind, bietet dieses Haus Ihnen eine interessante Möglichkeit für Ihr zukünftiges Zuhause. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen**

## **Ausstattung und Details**

- schönes ruhiges Grundstück
- vollbiologische Kleinkläranlage
- Glasferanschluss
- Brunnen
- Elektroschrank neu
- Sanierungsobjekt

**Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen**

## **Alles zum Standort**

Doberschau-Gaußig besticht durch seine ländliche Idylle in Ost-Sachsen und bietet Familien eine ruhige, naturnahe Lebensqualität, die von einer soliden Grundinfrastruktur getragen wird. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von traditioneller Landwirtschaft und innovativen Projekten wie einem modernen Solarpark aus, was ein zukunftsorientiertes und nachhaltiges Umfeld schafft. Die Nähe zur historischen Stadt Bautzen erweitert die Möglichkeiten für Kultur und Freizeit, während die verkehrsgünstige Anbindung über Staatsstraßen eine unkomplizierte Erreichbarkeit gewährleistet.

In Doberschau-Gaußig finden Familien ein besonders sicheres und naturnahes Umfeld, das Raum für gemeinschaftliches Miteinander und aktive Freizeitgestaltung bietet. Die zahlreichen Parks und Sportanlagen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schaffen eine Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert spielen und wachsen können. Die ruhige, überschaubare Dorfgemeinschaft vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Verlässlichkeit, das für Familien einen wertvollen Rückhalt im Alltag bedeutet.

Bildungseinrichtungen wie die Evangelische Grundschule und das Evangelische Schulzentrum Gaußig sind in nur etwa 20 Gehminuten erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Lernumgebung mit vielfältigen pädagogischen Angeboten. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken in der Nähe zur Verfügung, die in rund 20 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit kurze Wege für die ganze Familie garantieren. Freizeitlich bereichern der Schlosspark Gaußig sowie mehrere Spielplätze und Sportstätten in fußläufiger Entfernung das Leben und fördern eine ausgewogene Balance zwischen Erholung und Aktivität. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Diehmen“ in etwa 6 Minuten Fußweg gewährleistet, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Auto ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten legen, bietet Doberschau-Gaußig einen behutsam gewachsenen Lebensmittelpunkt, der Geborgenheit und Lebensfreude in idealer Weise verbindet. Hier finden Sie den Raum, in dem Ihre Familie nachhaltig wachsen und sich entfalten kann.

**Objektnummer: 26326008 - 02633 Doberschau-Gaußig / Diehmen**

## **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](http://www.von-poll.com)**