

Wachau / Liegau-Augustusbad

Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26326019



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.777 m²

Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

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

Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Auf einen Blick

Objektnummer	26326019	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1981		

Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	237.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Die Immobilie



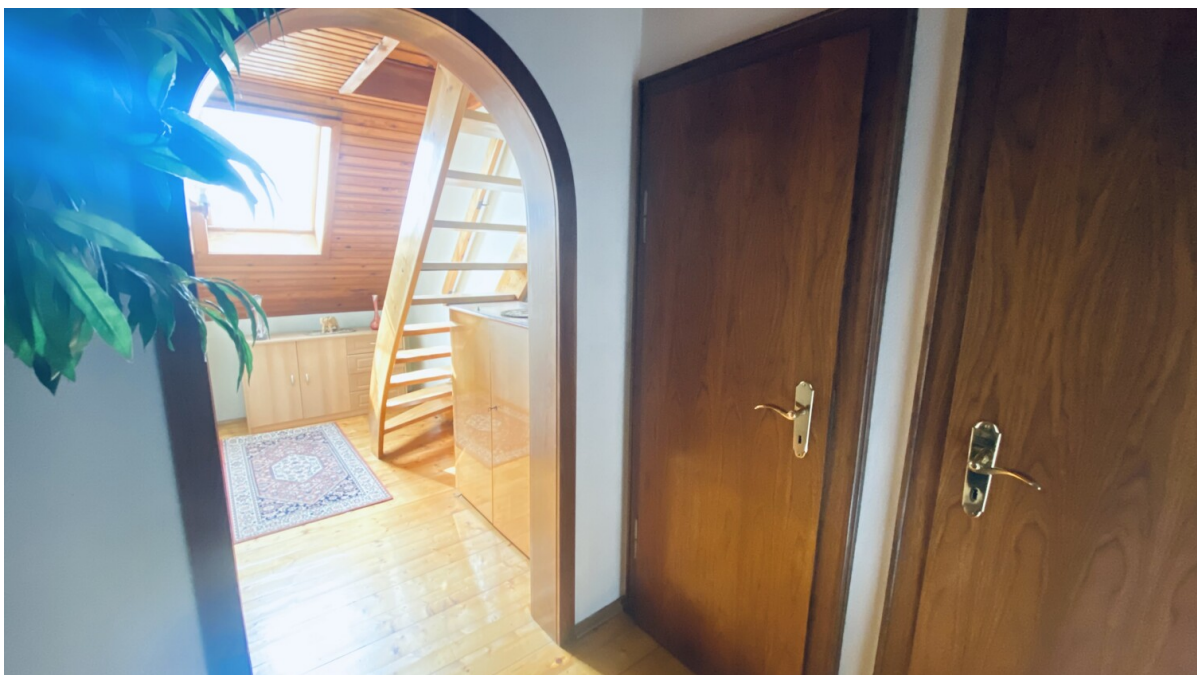
Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Die Immobilie



Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Die Immobilie



Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Die Immobilie



Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Die Immobilie



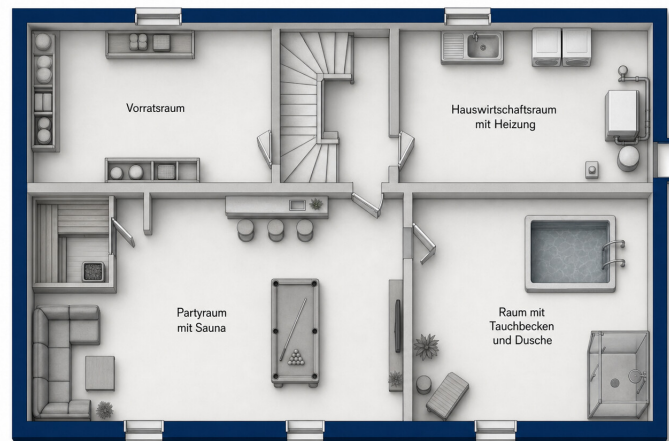
Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Die Immobilie



Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

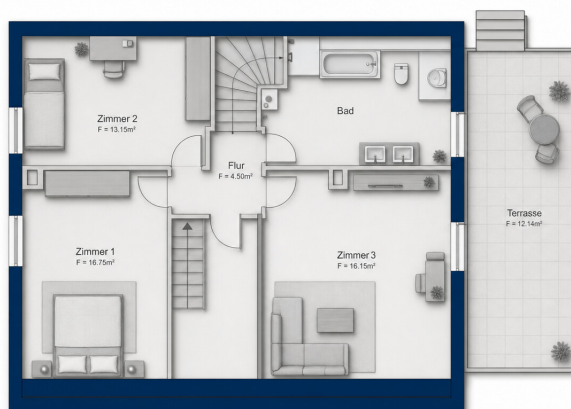
Grundrisse



❖ KI-basiertes Bild



❖ KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild

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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 bietet auf ca. 173 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.777 m² viel Platz und hervorragendes Entwicklungspotenzial. Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Liegau-Augustusbad und eignet sich ideal für Familien sowie Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf flexibel nutzbare Schlafzimmer. Große Fensterflächen schaffen helle Wohnräume, während das großzügige Wohnzimmer mit Parkettboden und Kamin eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Das geräumige Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Badewanne und separater Dusche ausgestattet.

Im Kellergeschoss befinden sich ein großzügiger Partyraum sowie ein vorbereiteter Bereich für eine Sauna mit Tauchbecken – ideale Voraussetzungen für einen privaten Wellness- oder Freizeitbereich.

Die Immobilie wurde gepflegt und bietet in einigen Bereichen Modernisierungspotenzial. Gerade diese Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Platzangebot und erstklassiger Lage macht das Haus zu einer attraktiven Investition.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand und einem zusätzlichen Bungalow, der vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Gästehaus, Büro oder Hobbybereich. Die große Grundstücksfläche eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten, etwa für einen Anbau, einen Neubau (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen), einen Pool oder eine individuelle Gartengestaltung.

Ob als großzügiges Familienhaus oder als wertbeständige Investition – diese Immobilie vereint eine begehrte Lage mit außergewöhnlichem Potenzial. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Anwesens.

Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Ausstattung und Details

- Parkett- und Marmorfußböden
- großzügiger Wohnbereich
- Spitzboden ausgebaut
- Sauna mit Tauchbecken im Keller vorgesehen
- Partyraum im Keller
- unverbaubarer Blick
- großzügige Außenanlage mit Bungalow und drei Garagen
- Dach mit Schiefer eingedeckt
- offener Kamin
- schöne Sitzecke am Haus mit zusätzlichem Kamin

Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Liegau-Augustusbad, einem Ortsteil der Großen Kreisstadt Radeberg. Die ruhige und grüne Umgebung macht den Standort besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Dresden.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Radeberg und den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegene Dresdner Heide bieten hervorragende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B6 sowie die Autobahn A4 sind Dresden, Bautzen und weitere Ziele in der Region schnell erreichbar. Der Bahnhof Radeberg bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Dresden und Görlitz, während Buslinien die umliegenden Orte zuverlässig anbinden. Der Flughafen Dresden ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der schnellen Anbindung an die Landeshauptstadt macht Liegau-Augustusbad zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Dresdner Umland.

Objektnummer: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Weitere Informationen

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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

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