

Kleindrebnitz

# Charmantes Familienhaus mit großem Garten und viel Platz für alle

Objektnummer: 26326001



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.800 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

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

Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 26326001   |
| Wohnfläche   | ca. 250 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 7          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1920       |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 345.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 302 m²  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 14.05.2034 | Endenergieverbrauch         | 101.00 kWh/m²a    |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1920              |



Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

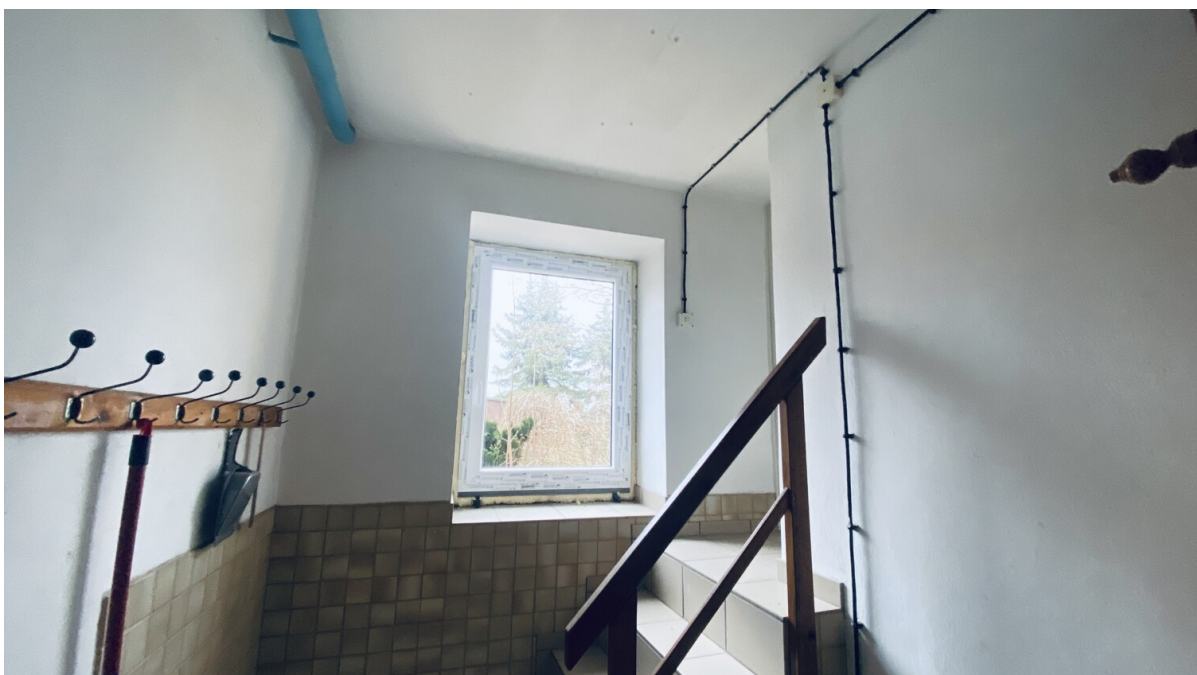
## Die Immobilie





Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit etwa 1.800 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt acht Zimmer. Sieben davon sind als Schlafzimmer nutzbar, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Das Objekt wurde im Jahr 2025 zuletzt modernisiert und befindet sich derzeit in einem unfertig gestellten Bauzustand. Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard, sodass Ihnen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Anpassung nach Ihren persönlichen Vorstellungen offenstehen. Die Beheizung erfolgt bequem über eine zentrale Ölheizung. Dies sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen im gesamten Wohnbereich.

Eine Besonderheit des Hauses ist die flexible Raumaufteilung. Mit sieben möglichen Schlafzimmern sowie drei Badezimmern bietet es viel Raum für größere Familien, Wohngemeinschaften oder die Option, das Objekt als Zweifamilienhaus zu nutzen. Die naturnahe Lage wird durch den großen Garten unterstrichen, der viele Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gartenfreunde, für Kinder oder für entspannte Stunden im Freien, ermöglicht.

Praktische Aspekte runden das Angebot ab: Das Haus ist teilunterkellert, sodass zusätzlicher Stauraum zur Verfügung steht. Für Fahrzeuge sind zwei Garagenstellplätze vorhanden, die sowohl Schutz vor Witterungseinflüssen als auch komfortables Parken gewährleisten. Darüber hinaus ist der Dachboden teilweise ausgebaut, sodass weiterer Raum für Hobbys, Arbeitsbereiche oder individuellen Bedarf genutzt werden kann.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem großen Grundstück sind, könnte dieses Einfamilienhaus für Sie interessant sein. Das Objekt vereint Potenzial zur Weiterentwicklung und die Möglichkeit, das eigene Wohnkonzept individuell umzusetzen, zum Beispiel als Zweifamilienhaus. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild von dieser Immobilie zu machen und weitere Details zu entdecken.

Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Teilunterkellert
- großer Garten
- zwei Garagenstellplätze
- Dachboden teilweise ausgebaut
- Heizkessel 2012 neu
- einige Fenster 2025 neu



Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## Alles zum Standort

Kleindrebnitz ist ein kleiner, ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Bischofswerda im sächsischen Landkreis Bautzen. Die Lage zeichnet sich durch die reizvolle Nähe zur Natur aus: In der Umgebung liegen ausgedehnte Wald- und Hügellandschaften wie der Rüdenberg im Lausitzer Bergland, die zu Spaziergängen und Wanderungen einladen. Auch die sanften Höhenzüge und Wälder rund um Bischofswerda insgesamt bieten abwechslungsreiche Natur- und Erholungsmöglichkeiten für Bewohner und Ausflügler.

Verkehrstechnisch ist Kleindrebnitz günstig angebunden. Es liegt in der Nähe von Bischofswerda, das sowohl über die Bundesstraße 6 als auch über die Autobahn 4 (AS 87, Burkau) gut auf dem Straßennetz erreichbar ist, mit kurzen Verbindungen in Richtung Dresden und darüber hinaus.

Öffentliche Verkehrsmittel stehen ebenfalls zur Verfügung: Regionalbusse (z. B. die Linie 747) verbinden Kleindrebnitz mit dem Bahnhof Bischofswerda, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Dresden bestehen. Bischofswerda liegt an der wichtigen regionalen Bahnstrecke zwischen Dresden und Görlitz, sodass Dresden bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Objektnummer: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26326001 - 01877 Kleindrebnitz

## 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)