

Großbröhrsdorf

Lichtdurchfluteter Bungalowstil am Ortrand mit großem Gartenparadies

Property ID: 26326025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 366.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.600 m²

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

At a glance

Property ID	26326025
Living Space	ca. 140 m ²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1969

Purchase Price	366.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	247.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

The property



Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

The property



Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

The property



Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

The property



Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

The property



Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

The property



Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

A first impression

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus im Bungalowstil, das 1968 erbaut und in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert wurde. Auf ca. 140 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.600 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnideen.

Das Erdgeschoss ist vollständig stufenfrei gestaltet und überzeugt mit einem großzügigen, offen gehaltenen Wohn- und Essbereich. Ein ca. 4 m breites Panoramafenster sorgt für viel Tageslicht und bietet einen schönen Blick in den Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Die angrenzende Küche verfügt über einen praktischen Zugang zum Vorratsraum.

Der ursprüngliche Grundriss umfasste sechs Zimmer. Zwei ehemalige Kinderzimmer wurden zu einem großzügigen Raum zusammengelegt, sodass die Immobilie heute über drei Schlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume verfügt. Die Zimmer eignen sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Im Erdgeschoss stehen Ihnen neben einem modernen Bad auch ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Bad befindet sich im Untergeschoss und bietet zusätzlichen Komfort.

Das ca. 1.600 m² große Grundstück bietet viel Platz für Garten, Freizeit und Familie. Ein gepflegter Garten mit Pavillon und gemütlicher Sitzecke lädt zum Entspannen und zu geselligen Stunden ein. Eine vorhandene Ausbaureserve eröffnet darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung oder Erweiterung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Doppelcarport mit direktem Zugang zum Eingangsbereich. Die Immobilie wird über eine Zentralölheizung beheizt und verfügt über eine solide, gepflegte Ausstattung. Ein attraktives Zuhause für Paare und Familien, die großzügiges Wohnen, viel Freiraum und das komfortable Leben auf einer Ebene schätzen.

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

Details of amenities

- Bungalowstil
- Ortrand
- großzügige Fenster
- Wohnzimmer mit 4m Panoramafenster
- Garten mit Pavillon und Sitzecke
- andere Raumaufteilung wäre möglich
- Doppelcarport
- schöner großer Garten
- Erdgeschoss ohne Stufen
- Elektrik neu

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

All about the location

Das Bungalowhaus befindet sich in Bretnig, einem Ortsteil der Stadt Großröhrsdorf, und verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die Anschlussstelle Ohorn/Bretnig der A4 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Dresden, Bautzen und Görlitz.

Die Landeshauptstadt Dresden liegt rund 30 Kilometer entfernt und ist mit dem Auto je nach Ziel und Verkehr in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Besonders für Pendler bietet der Standort damit eine attraktive Kombination aus Wohnen im Grünen und kurzen Wegen zum Arbeitsplatz. Auch der Dresdner Norden und der Flughafen sind über die A4 gut erreichbar.

Eine gute Alternative zum Auto bietet der öffentliche Nahverkehr: Der Bahnhof Großröhrsdorf ist mit dem Auto in etwa fünf Minuten erreichbar und verfügt über ausreichend Parkmöglichkeiten. Durch den S-Bahn-Anschluss besteht eine regelmäßige Verbindung, insbesondere in Richtung Dresden und in die umliegenden Orte.

Auch Familien profitieren von einer guten Infrastruktur. In Bretnig befindet sich eine Grundschule, während in Großröhrsdorf sämtliche weiterführenden Schularten vorhanden sind. Die Schulen sind durch den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Zudem stehen in Großröhrsdorf ausreichend Kita-Plätze zur Verfügung.

Auch die medizinische und alltägliche Versorgung ist gut aufgestellt. Mehrere Hausärzte und Internisten sowie verschiedene Fachärzte, Zahnärzte, Physiotherapiepraxen und zwei Apotheken stehen vor Ort zur Verfügung. Sparkasse und Volksbank ermöglichen zudem Bankgeschäfte direkt in Großröhrsdorf. Die Kombination aus Natur, Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht Bretnig zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und Pendler.

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

Other information

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.

Property ID: 26326025 - 01900 Großröhrsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com