

Wachau / Liegau-Augustusbad

Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Blick ins Grüne

Property ID: 26326019



PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.777 m²

Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

- **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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

At a glance

Property ID	26326019	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 173 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1981		

Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	237.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.06.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

The property



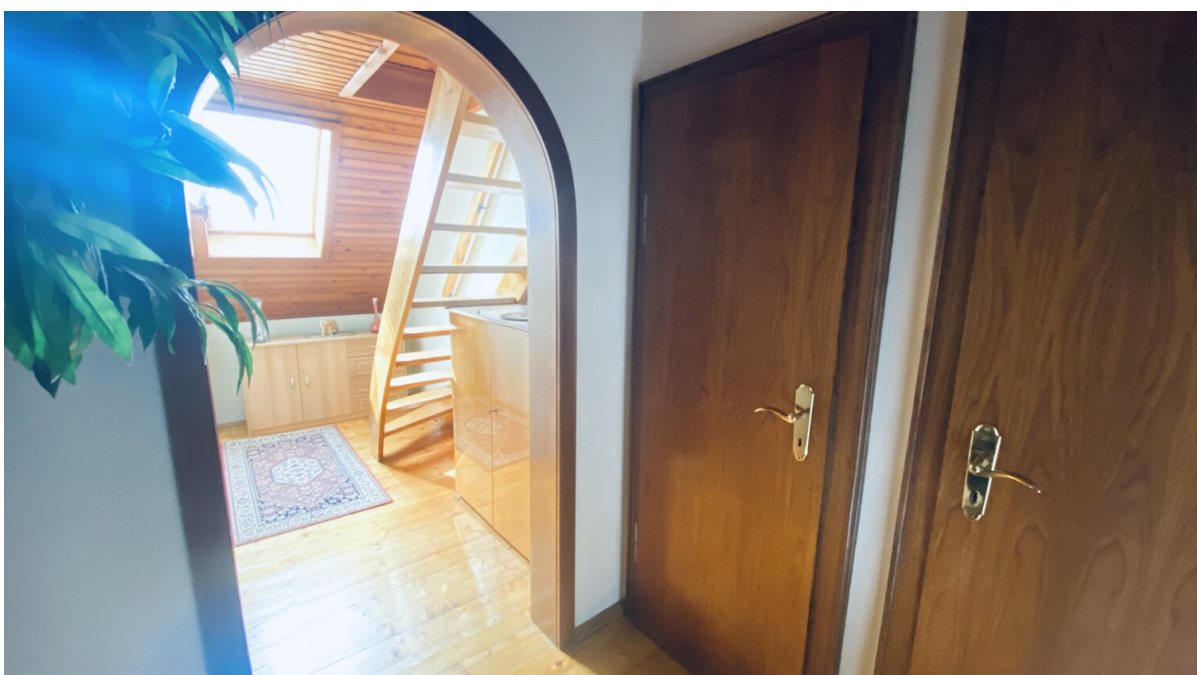
Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

The property



Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

The property



Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

The property



Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

The property



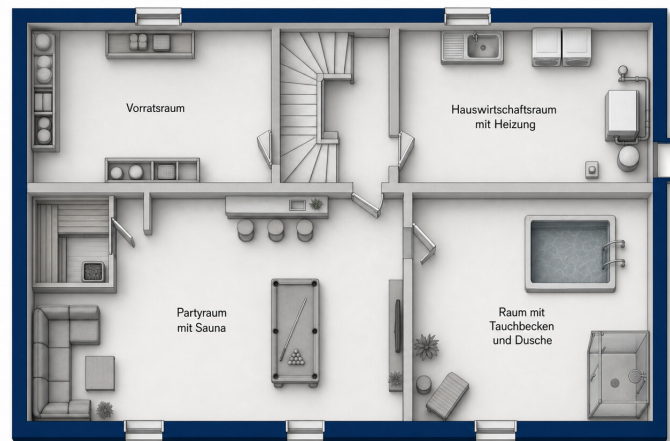
Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

The property



Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

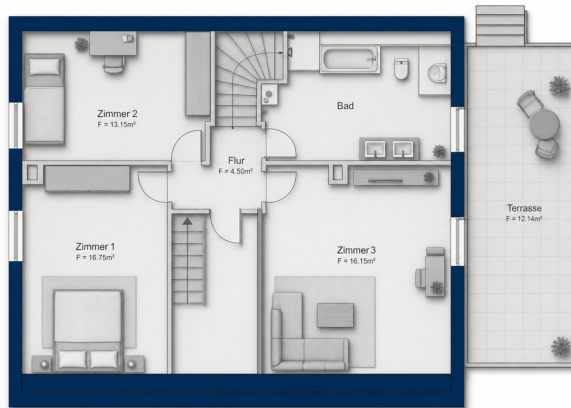
Floor plans



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild

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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

A first impression

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.

Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

All about the location

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.

Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

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 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.

Property ID: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

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