

**Bad Gottleuba**

# Großzügiges ehemaliges Gasthaus mit Potenzial für neues Leben in grüner Idylle

*Número de propiedad: 26441032*



**PRECIO DE COMPRA: 140.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.397 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

## De un vistazo

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26441032                              |
| Superficie habitable | ca. 246 m²                            |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                     |
| Habitaciones         | 8                                     |
| Dormitorios          | 3                                     |
| Baños                | 1                                     |
| Año de construcción  | 1890                                  |
| Tipo de aparcamiento | 5 x Plaza de<br>aparcamiento exterior |

|                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                  | 140.000 EUR                                                                        |
| Comisión                          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2017                                                                               |
| Método de construcción            | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable                | ca. 246 m²                                                                         |
| Características                   | WC para invitados,<br>Chimenea, Jardín / uso<br>compartido                         |

Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

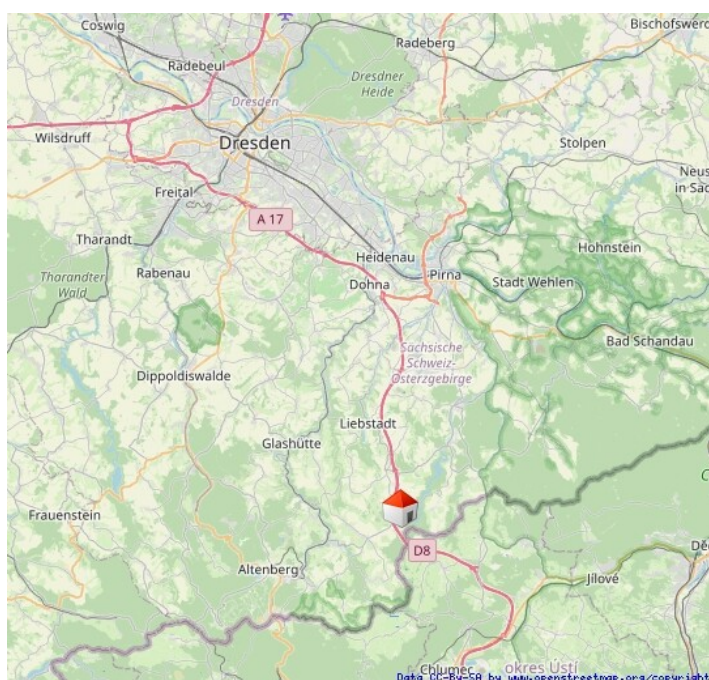
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 07.07.2036          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 398.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1990                   |

Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

## La propiedad



Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

## La propiedad



Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

## La propiedad



Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

## La propiedad



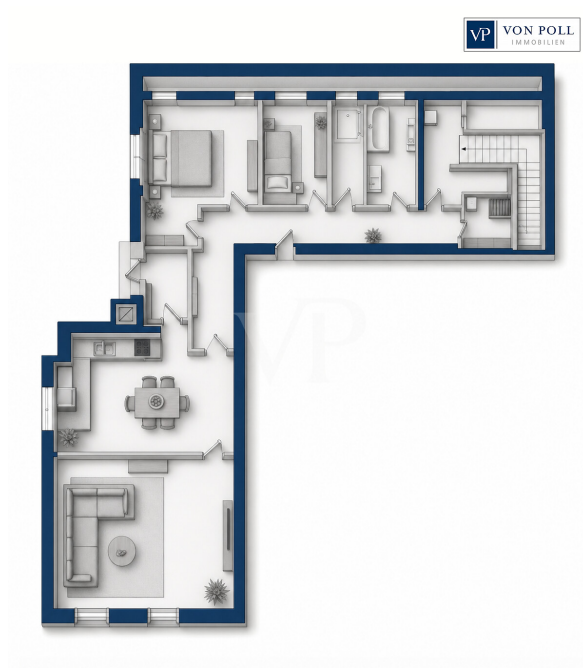
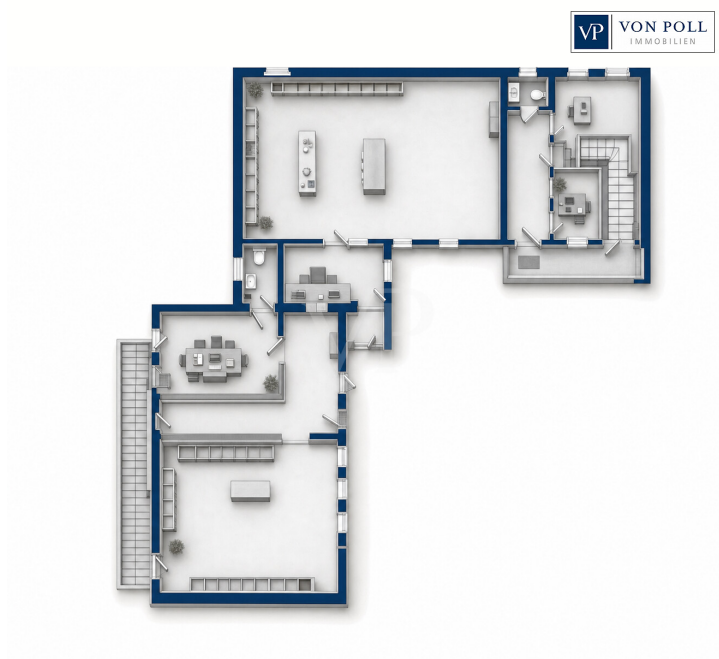
Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

## La propiedad



Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba

## La propiedad



**Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba**

## Una primera impresión

Dieses im Jahr 1890 errichtete Anwesen bietet eine solide bauliche Grundlage, viel Nutzungsflexibilität und interessante Entwicklungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder die Umgestaltung zu einem 1- bis 2-Familienhaus. Die Immobilie wurde über viele Jahre gewerblich genutzt – zuletzt bis 2016 als Gasthausbetrieb, ursprünglich zudem als KONSUM geführt, woraus sich auch die heutige Grundrissstruktur erklärt.

Positiv hervorzuheben ist die massive Bauweise mit Betondecken anstelle klassischer Holzbalkendecken, was für eine robuste Substanz spricht. Im Erdgeschoss unterstreichen Terrazzoböden den ursprünglichen Charakter des Hauses. Ein funktionsfähiger Kamin sorgt zusätzlich für Atmosphäre und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten im Wohnbereich.

Technisch verfügt die Immobilie über eine Ölheizung von VIESSMANN aus dem Jahr 1990. Eine vollbiologische Kläranlage ist bereits vorhanden, ebenso ein Glasfaseranschluss, sodass auch in puncto Infrastruktur eine gute Ausgangsbasis gegeben ist. Im Untergeschoss wurden die Fenster größtenteils bereits 2001 durch Kunststofffenster mit Alubeschichtung ersetzt. Die straßenseitige Fensterfront wurde 2017 mit 2-fach verglasten Fenstern erneuert. Das Dach ist eingedeckt mit Kunstschiefer. Ein akuter Sanierungsbedarf besteht derzeit nicht, perspektivisch sollte dieser Punkt jedoch bei künftigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Insgesamt handelt es sich um eine charakterstarke Immobilie mit gewachsener Historie, solider Bausubstanz und vielseitigem Potenzial. Besonders für Käufer, die ein großzügiges Objekt mit Entwicklungsperspektive suchen und die Herrichtung zu einem 1- bis 2-Familienhaus ins Auge fassen, bietet dieses Anwesen eine interessante Grundlage.

**Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba**

## Detalles de los servicios

- Baujahr ca. 1890
- Massive Bauweise mit Betondecken
- Ölzentralheizung VIESSMANN aus 1990
- Funktionsfähiger Kamin vorhanden
- Dach mit Kunstschiefer eingedeckt (derzeit kein akuter Sanierungsbedarf)
- Im Untergeschoss größtenteils Kunststofffenster mit Alubeschichtung aus 2001
- Straßenseitige Fensterfront im Obergeschoss mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern aus 2017
- Balkon auf Öltanklager möglich (neue Balkontür bereits vorhanden)
- Teilweise Terrazzoböden im Erdgeschoss
- Vollbiologische Kläranlage vorhanden
- Brunnen im Garten ist abgemeldet, aber reaktivierbar
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Ehemalige Nutzung als Gasthaus bis 2016
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ideal zur Herrichtung als 1- bis 2-Familienhaus

**Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba**

## Todo sobre la ubicación

Bad Gottleuba-Berggießhübel in Sachsen besticht durch seinen charmanten Kurstadt-Charakter und eine naturnahe, ruhige Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht. Im Ortsteil Breitenau, in dem sich die Immobilie befindet, profitieren Sie von einer idyllischen und zugleich gut angebundenen Lage. Breitenau verbindet den ländlichen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet damit ein bequemes und behagliches Umfeld für ein harmonisches Familienleben. Die schnelle Anbindung an die Autobahn ermöglicht es, Dresden in nur etwa 20 Minuten zu erreichen – ein unschätzbarer Vorteil für Berufspendler und Familien, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Die unmittelbare Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Sportbegeisterte finden bereits nach wenigen Schritten attraktive Angebote, während nahegelegene Parks und Spielplätze zu unbeschwerten Stunden im Freien einladen. Diese naturnahen Rückzugsorte fördern nicht nur die körperliche Aktivität, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl und die kindliche Entfaltung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in nur etwa vier bis fünf Minuten Fußweg gewährleistet, was den Alltag für Familien unkompliziert und flexibel gestaltet.

Für Familien mit Kindern sind die Bildungsangebote in der Umgebung besonders wertvoll. Kindergärten und Grundschulen sind in einem angenehmen Radius erreichbar, sodass kurze Wege den Tagesablauf erleichtern. Auch weiterführende Schulen sind gut zugänglich, was eine kontinuierliche und verlässliche Bildungslaufbahn ermöglicht. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Apotheken sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Versorgung im Krankheitsfall. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf runden das Angebot ab und tragen zu einem entspannten Familienleben bei.

Insgesamt bietet Bad Gottleuba-Berggießhübel mit dem Ortsteil Breitenau ein behagliches und sicheres Zuhause, das Familien durch seine naturnahe Lage, die vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung überzeugt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine lebenswerte Zukunft in geborgener Atmosphäre zu gestalten.

**Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26441032 - 01816 Bad Gottleuba**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Steffen Dreier**

---

**Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden**

**Tel.: +49 351 - 21 06 869 0**

**E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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