

Ohorn

# Schönes Einfamilienhaus in Ohorn

*CODE DU BIEN: 26326002*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.450 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26326002
Surface habitable	ca. 160 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1908
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2014



CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Ohorn und bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 1.450 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für unterschiedliche Ansprüche.

Das ursprünglich im Jahr 1908 errichtete Wohnhaus wurde 1928 durch einen Anbau erweitert und zwischen 2013 und 2016 einer Kernsanierung unterzogen.

Die gelungene Raumaufteilung auf insgesamt 6 Zimmer macht dieses Haus besonders attraktiv. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das einen guten Treffpunkt für die ganze Familie oder für Gäste darstellt. Die Küche überzeugt mit ausreichend Arbeitsfläche und Platz für einen Essbereich. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene ein Badezimmer, ein kleiner Fitnessraum und ein funktionaler Waschraum der die alltäglichen Abläufe optimal unterstützt.

Das Obergeschoss hält 3 helle Schlafzimmer bereit, die sich durch ihre Größe und den Zuschnitt flexibel als Eltern- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ergänzend dazu gibt es ein kleines Bad sowie ein Arbeitszimmer – ideal für Home-Office-Lösungen oder als privater Rückzugsort.

Alle Räume profitieren von einer rundum angenehmen Lichtstimmung, unterstützt durch elektrische Jalousien.

Die Immobilie ist zu ca. 70 % unterkellert.

Der Keller verfügt über eine lichter Höhe von ca. 1,60 m und eignet sich hervorragend als Stauraum. Der gedämmte Spitzboden bietet weitere Möglichkeiten zur Nutzung und sorgt zudem für eine verbesserte Energieeffizienz. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gastherme (aus dem Jahr 2014) sowie eine angenehme Fußbodenheizung in ausgewählten Bereichen, was insbesondere in der kälteren Jahreszeit für zusätzlichen Komfort sorgt.

Das weitläufige Grundstück bietet Platz für zahlreiche Gestaltungsoptionen.

2 Garagenstellplätze und ein kleiner Garagenstellplatz gewährleisten ausreichende Parkmöglichkeiten für PKW, Fahrräder oder weitere Fahrzeuge.

Darüber hinaus stehen 2 praktische Schuppen zur Verfügung, die sich gut für Gartengeräte, Werkstattbedarf oder Saison-Einlagerungen eignen.



CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## Détails des commodités

- Grundstückgröße ca. 1.450 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup>
  - Baujahr 1908, Anbau 1928
  - Kernsanierung 2013-2016
  - Gastherme 2014
  - 2 Bäder
  - teilweise elektrische Jalousien
  - 2 Garagenstellplätze
  - 1 kleiner Garagenstellplatz
  - 2 Schuppen
  - zu ca. 70 % unterkellert, Höhe ca. 1,60 m
  - gedämmter holzverkleideter Spitzboden
- Erdgeschoss:
- Badezimmer
  - Wohnzimmer
  - Küche
  - kleiner Fitnessraum
  - Waschraum
- Obergeschoss:
- 3 Schlafzimmer
  - Badezimmer mit begehbare Dusche - Sanierung 2020
  - Arbeitszimmer

CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## Tout sur l'emplacement

Ohorn, eingebettet im malerischen Landkreis Bautzen in Sachsen, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lebensqualität und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die Gemeinde vereint ländliche Idylle mit einer guten Anbindung an wichtige Verkehrswege wie die Autobahn A4 und die Bundesstraße B6, wodurch ein harmonisches Gleichgewicht zwischen naturnahem Wohnen und Erreichbarkeit urbaner Zentren geschaffen wird. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Stabilität und eine freundliche Gemeinschaft geprägt ist – ideal für eine behutsame und zukunftsorientierte Lebensgestaltung.

Die unmittelbare Umgebung von Ohorn zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine vertrauensvolle Nachbarschaft geprägt wird. Die Nähe zu weitläufigen Parks und Sportanlagen lädt zu gemeinsamen Aktivitäten an der frischen Luft ein und fördert eine gesunde, aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Kinder finden hier sichere Spielplätze in wenigen Gehminuten, die zum Entdecken und Spielen einladen, während Eltern die Ruhe und Sicherheit der ländlichen Umgebung genießen können.

Für Familien sind die Bildungsangebote in Ohorn und der nahen Umgebung besonders hervorzuheben: Grundschulen sind bereits in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass kurze und sichere Schulwege gewährleistet sind. Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in nur rund 20 Gehminuten gut abgedeckt, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und der nahegelegene Bahnhof Pulsnitz ist in etwa 27 Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien flexible Mobilität ermöglicht.

Das gastronomische Angebot rund um Ohorn lädt mit gemütlichen Restaurants und Cafés zu genussvollen Stunden mit der Familie ein, während nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bequem zu erreichen sind. So entsteht ein harmonisches Gesamtbild, das Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort der Gemeinschaft und des Wohlbefindens bietet.

Insgesamt präsentiert sich Ohorn als ein behaglicher Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur legen. Hier finden Sie

die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und einer lebendigen Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.



CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26326002 - 01896 Ohorn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

**Tel.:** +49 3591 - 46 48 54 0

**E-Mail:** bautzen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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