

Großdubrau

# Viel Platz für Ihre Wohnideen – großzügiges Haus mit Nebengebäuden

CODE DU BIEN: 26326018



**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.768 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

- **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: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26326018
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1937

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>192.30 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>14.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1937</b>

CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau

## La propriété



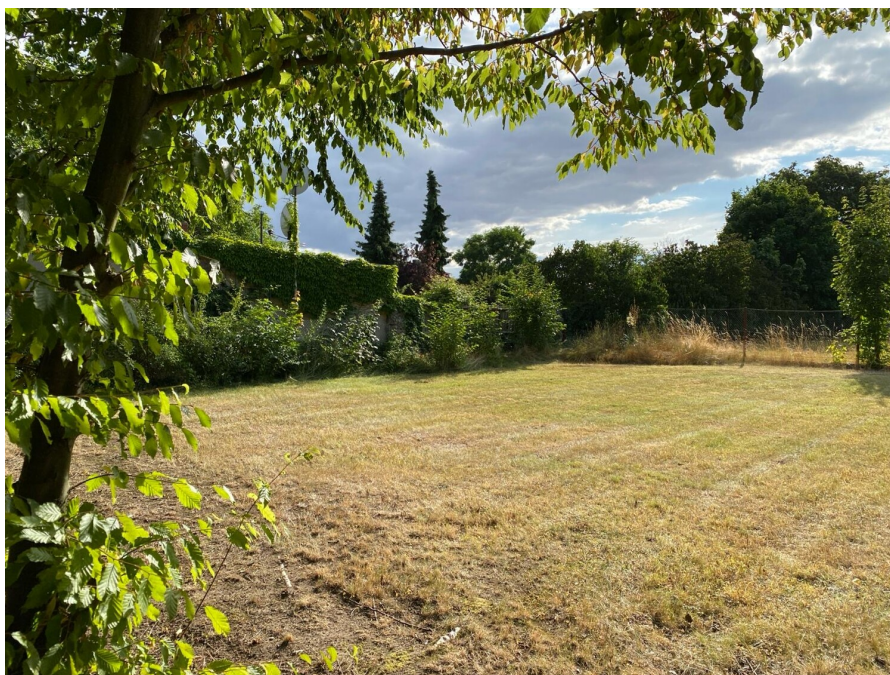
CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.768 m<sup>2</sup> bietet mit rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die 1937 errichtete Immobilie verfügt über eine solide Grundsubstanz und bietet großes Entwicklungspotenzial für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Umbauprojekte. Dank der vorhandenen Raumstruktur eignet sich das Haus zudem hervorragend für die Nutzung als Zweifamilienhaus.

Bereits durchgeführte Modernisierungen schaffen eine gute Basis für die weitere Sanierung: Im Jahr 2023 wurde eine neue, energieeffiziente Brennwertgastherme installiert. Zudem wurden 2013 die Fassade erneuert sowie das Dach neu eingedeckt und mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung versehen.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten. Somit eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder die Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus.

Die Ausstattung entspricht überwiegend einem älteren Standard. Die Elektrik befindet sich noch in Aluminium-Ausführung und sollte im Rahmen einer Modernisierung erneuert werden. Auch die Sanitäranlagen entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und bieten die Chance, Bäder nach eigenen Wünschen neu zu gestalten.

Isolierverglaste Fenster mit Rollläden sind bereits vorhanden und sorgen für einen guten Grundkomfort. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten oder die Schaffung weiterer Nutzflächen.

Abgerundet wird das Angebot durch drei Garagen, einen Schuppen sowie eine Zisterne zur Nutzung von Regenwasser, beispielsweise für die Gartenbewässerung.

Die gute Lage, das großzügige Grundstück und die bereits erfolgten Investitionen in Dach, Fassade und Heizungsanlage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und ein Haus nach modernen Ansprüchen gestalten möchten. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, die Immobilie als Zweifamilienhaus zu nutzen und damit flexible Wohn- und Nutzungskonzepte zu

realisieren.

**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## **Détails des commodités**

- 2013 Dach Eindeckung und Wärmedämmung
- 2023 neue Brennwertgastherme
- Isolierverglasung mit Rollläden
- großzügiger Garten
- 3 Garagen und Schuppen vorhanden
- als Zweifamilienhaus nutzbar
- Elektrik noch Alu
- Fassade 2013 neu
- Zisterne auf Grundstück
- ausgebauten Dachgeschoss
- Glasfaseranschluss vorhanden

**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage der Gemeinde Großdubrau im Landkreis Bautzen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ländlicher Idylle, gewachsener Nachbarschaft und einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Versorgungseinrichtungen sind im Ort und in der näheren Umgebung vorhanden.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Großen Kreisstadt Bautzen, die in nur etwa 10 Kilometern beziehungsweise rund 15 Fahrminuten erreichbar ist. Dort stehen zahlreiche Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebote sowie weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen zur Verfügung.

Auch die Landeshauptstadt Dresden ist durch die gute Verkehrsanbindung bequem erreichbar. Die Entfernung beträgt rund 60 Kilometer, die Fahrzeit liegt je nach Verkehrsaufkommen bei etwa 45 bis 60 Minuten. Über die nahegelegene Bundesstraße B156 sowie die Autobahn A4 besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die reizvolle Landschaft der Oberlausitz mit ihren Wäldern, Seen und Naturschutzgebieten bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der guten Erreichbarkeit urbaner Zentren macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 26326018 - 02694 Großdubrau**

## 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)**