

Wachau / Liegau-Augustusbad

Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 26326019



PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
1.777 m²

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

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

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26326019	Prix d'achat	520.000 EUR
Surface habitable	ca. 173 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1981		

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	237.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propriété



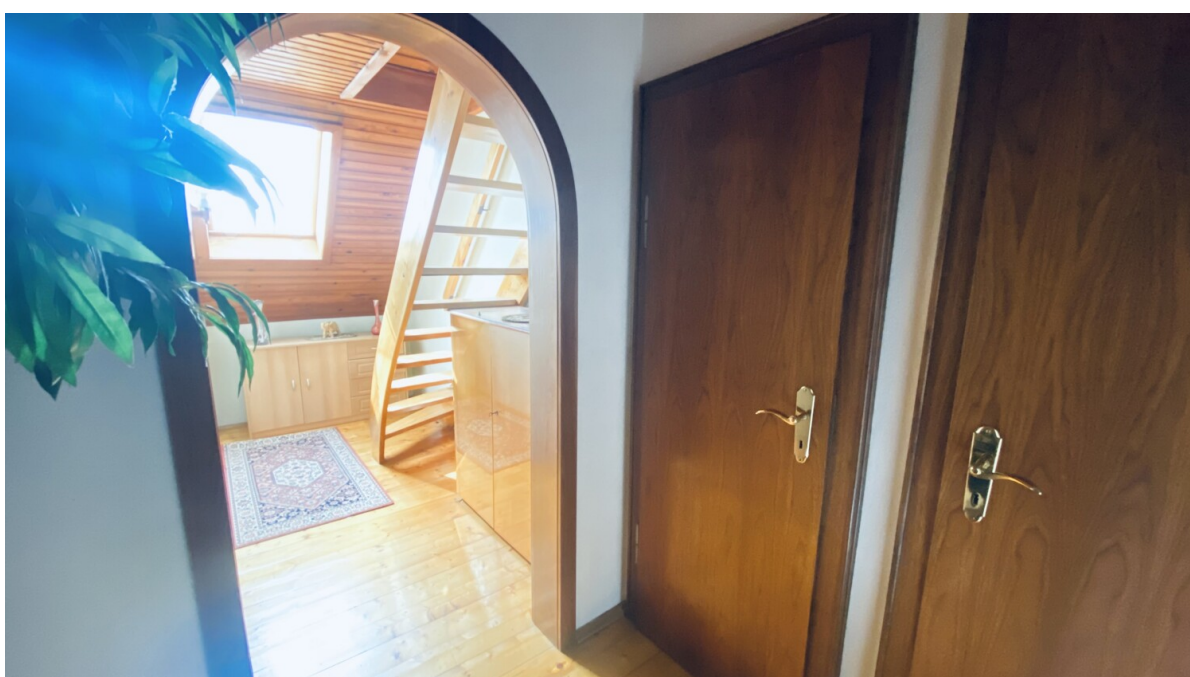
CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propriété



CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propriété



CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propriété



CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propriété



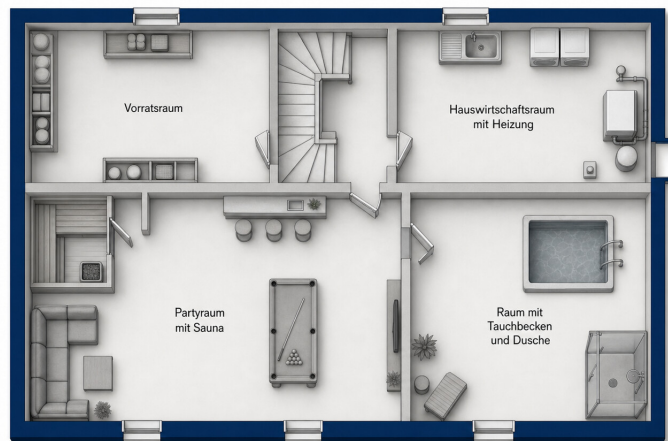
CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propriété



CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

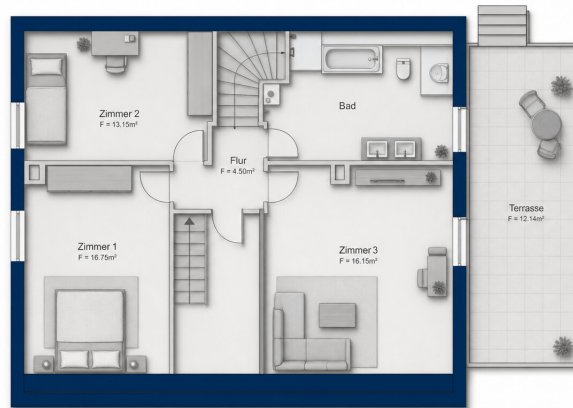
Plans d'étage



❖ KI-basiertes Bild



❖ KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

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