

Großdubrau / Sdier

Viel Platz. Viele Möglichkeiten. Wohnhaus mit Lagerhallen auf großem Grundstück

CODE DU BIEN: 26326022



PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.436 m²

CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

- **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: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26326022
Surface habitable	ca. 123 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1959

Prix d'achat	185.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	314.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

La propriété



CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

La propriété



CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

La propriété

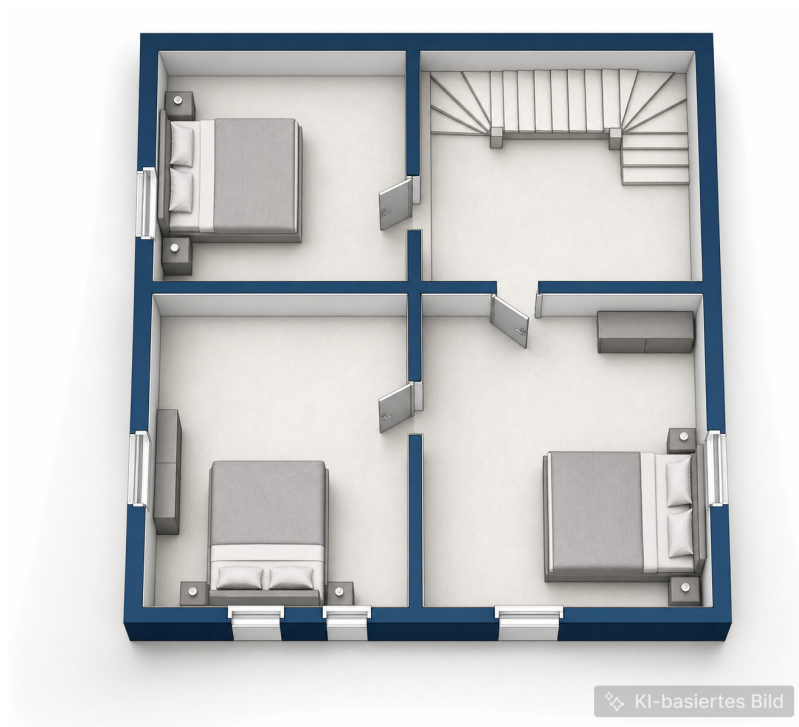


CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Plans d'étage



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: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Une première impression

Dieses Anwesen verbindet großzügige Wohn- und Nutzflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger sowie Eigennutzer dar. Das Objekt ist aktuell vermietet und überzeugt durch einen gepflegten Zustand sowie zahlreiche Modernisierungen, die den Wert der Immobilie nachhaltig unterstreichen.

Das Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Das Dach sowie die Elektrik wurden erneuert, die gedämmte Fassade trägt zu einer verbesserten Energieeffizienz bei und Schallschutzfenster schaffen ein angenehmes Wohnklima. Die Haustür wurde erneuert und der Kachelofeneinsatz erst 2025 ersetzt. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight sind die rund 524 m² großen Lagerhallen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Gewerbefläche oder für private Zwecke – hier stehen Ihnen großzügige und flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Maschinen oder andere Ausstattungen.

Das weitläufige Grundstück bietet darüber hinaus einen großzügigen Innenhof mit praktischen Abstellmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für unterschiedlichste Anforderungen. Die vorhandenen Ausbaureserven eröffnen zusätzlich interessante Perspektiven für zukünftige Erweiterungen oder individuelle Nutzungskonzepte und machen das Objekt besonders attraktiv.

Durch die gelungene Kombination aus modernisiertem Wohnhaus, großzügigen Nutzflächen und dem großen Grundstück entsteht ein Angebot, das auf dem Immobilienmarkt nur selten zu finden ist. Sowohl die bereits bestehende Vermietung als auch das vorhandene Entwicklungspotenzial bieten eine solide Grundlage für eine langfristig interessante Investition.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und beantworten Ihre Fragen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen bietet.

CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Détails des commodités

- vermietetes Wohnanwesen
- ca. 524m² (BGF) Lagerhallen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- Ausbaureserven vorhanden
- Wohnhaus mit neuem Dach und Unterspannbahn (Bieberschwanz)
- Elektrik modernisiert 2004
- gedämmte Fassade 1995
- Schallschutzfenster im Wohnzimmer
- Haustür im Jahr 1995 erneuert
- neuer Kachelofeneinsatz aus 2025
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- großer Innenhof mit zahlreichen Abstellmöglichkeiten
- Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Maschinen oder Wohnmobile

CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Großdubrau im Landkreis Bautzen. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit und bietet sowohl für private als auch gewerbliche Nutzungen attraktive Voraussetzungen.

Großdubrau verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die nahegelegene Kreisstadt Bautzen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und erweitert das Angebot um zahlreiche Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsmöglichkeiten.

Über die gut ausgebauten Bundes- und Staatsstraßen bestehen kurze Wege in Richtung Bautzen, Hoyerswerda und der Oberlausitz. Von Bautzen aus besteht zudem ein schneller Anschluss an die Bundesautobahn A4 mit direkter Verbindung nach Dresden und Görlitz. Dadurch ist die Immobilie sowohl regional als auch überregional hervorragend erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wiesen und den Seen der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Verkehrsanbindung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

CODE DU BIEN: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

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: 26326022 - 02694 Großdubrau / Sdier

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