

Krauschwitz

moderner Bauernhof mit Nebengelass

???????? ??????????: 22326050



www.von-poll.com

???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 170 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 3.200 m²

??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ??? ??????

???????? ?????????	22326050
???????????	ca. 170 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ??????????	2
??????????	2
????? ?????????????	1924
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ???????	250.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2018
????????? ??????????????	???????
???????????????????????	ca. 0 m²
??????	
???????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	213.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.02.2026	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????		

??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ???????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ???????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



???????? ?????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ???????



??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

?? ????????



??????? ???????? : 22326050 - 02957 Krauschwitz

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein vollständig möbeliertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage bei Krauschwitz (Landkreis Görlitz). Im Dreiländereck- Deutschland- Polen und Tschechien wurde die Immobilie 1924 ursprünglich errichtet, ca. 1961 wieder aufgebaut und von 2018/19 grundlegend saniert: Sämtliche Leitungen, die Elektrik, das Dach, Dachdämmung, Raumaufteilung, Bäder sowie die Fenster des Gebäudes sind im Zuge dessen erneuert worden. Der Verkauf erfolgt inklusive der Möbel. In den 2 Kellerräumen mit zusammen ca. 45 m² können Lebensmittel gelagert werden. Auf 2 Etagen erstrecken sich ca. 170 m² Wohnfläche, die sich auf 4 Zimmer verteilen. Über die Küche im Erdgeschoss erreicht man direkt die überdachte Terrasse im grünen Hof. Gleich gegenüber dem Wohnhaus befindet sich eine weitere überdachte Terrasse. Je nach Sonnenbedarf kann man sich die Terrassennutzung aussuchen. Durch eine Holzterrasse erreicht man das ausgebaute Dachgeschoss. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind jeweils mit einem Bad ausgestattet. Am Wohnhaus ist eine große geräumige Scheune angebaut, die als Großgarage für ca. 4 PKW genutzt wird. Die Scheune zusammen mit dem Nachbargebäude und Wohnhaus sorgen für einen guten Windschutz, Sichtschutz und Lärmschutz im Hof. Hinter der Scheune befindet sich ein großer Garten mit Streuobstwiese und einem Pool. Der Garten bietet einen angenehmen Raum für Gartenbau und Freizeitgestaltungen. In dem Nebengebäude finden Sie einen Mehrzweckraum mit ca. 60 m² Nutzfläche. Dieser Raum kann für zahlreiche verschiedene Freizeitgestaltungen genutzt werden. Dieser Raum kann auch zum Wohnhaus angebaut werden. Durch diese Erweiterung kann das Wohnhaus um ca. 120 m² vergrößert werden.

??????? ????????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

??????????????? ??? ?????????

hochwertiger Ziegelbau ohne künstliche Baustoffe
vollständig möbliert
Pool im Freien
Jacuzzi im Bad DG
2 Kellerräume
West-Terrasse
Ost-Terrasse
Scheune mit 4 PKW-Stellplätzen
4 PKW-Stellplätze im Freien
Nebengebäude mit Mehrzweck/Hobbyraum ca. 60 m²
Öl- und Holzvergaserofen mit 2.000l Pufferspeicher
Brunnen im Garten
Grundstück ist eingefriedet
ruhige Lage

??????? ?????????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

??? ??? ??? ???????????

Krauschwitz, obersorbisch, amtlicher Name Krauschwitz i.d. O.L., ist eine sächsische Gemeinde im Landkreis Görlitz. Sie liegt im sorbischen Siedlungsgebiet der Oberlausitz im Nordosten Sachsens an der deutsch-polnischen Grenze neben Weißwasser. Der Ortsteil liegt an der polnischen Grenze. Polnische Tankstellen, Pension, Baumarkt, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sind gut und zügig zu erreichen. Es bestehen vielerlei Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie wandern, Fahrrad fahren oder die faszinierenden Städte und Parkanlagen der Region erkunden. Die bekanntesten Parkanlagen sind der Fürst-Pückler-Park im Nachbarort Bad Muskau und der Rhododendronpark in Kromlau mit seiner berühmten Bogenbrücke. Die Gegend ist durch Wald-, Wiesen- und Teichlandschaften geprägt und bietet die perfekte Umgebung für naturverbundene Familien mit Kindern. Über die B115 kann man in ca. 60 Minuten Fahrzeit Cottbus im Norden oder in ca. 40 Minuten Görlitz im Süden erreichen. Weißwasser ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto entfernt.

??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 213.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

??????? ???????: 22326050 - 02957 Krauschwitz

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9 Bautzen
E-Mail: bautzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com