

Sohland an der Spree

# Historische Reitzsche- Villa südlich von Bautzen

VP azonosító: 25326034



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 726 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 5.540 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Áttekintés

VP azonosító	25326034	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 726 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Szobák	15	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1881		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



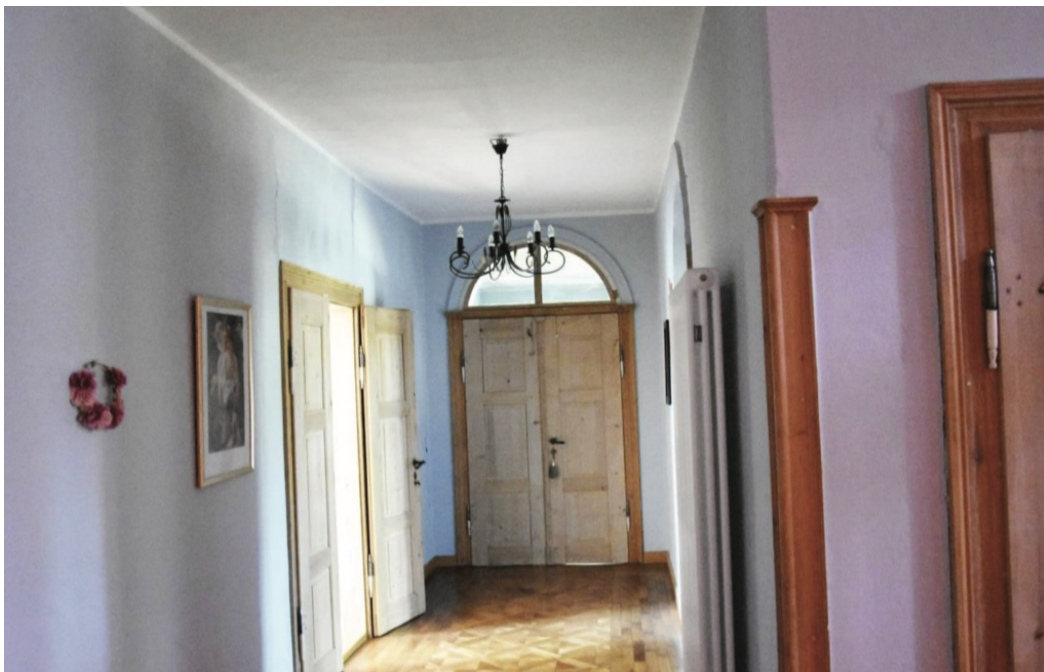
VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Az ingatlan



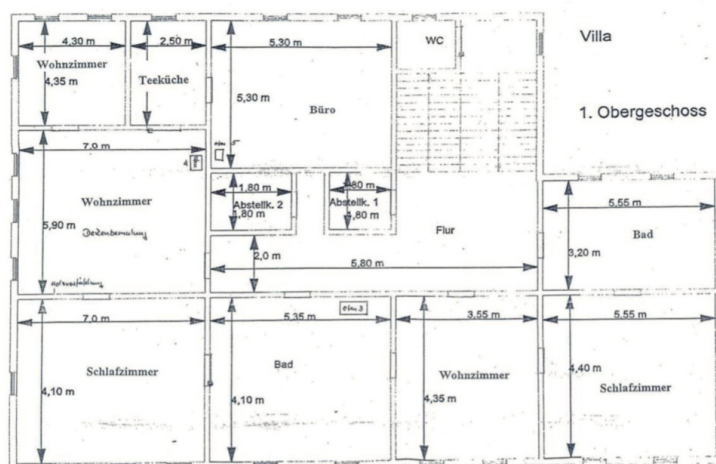
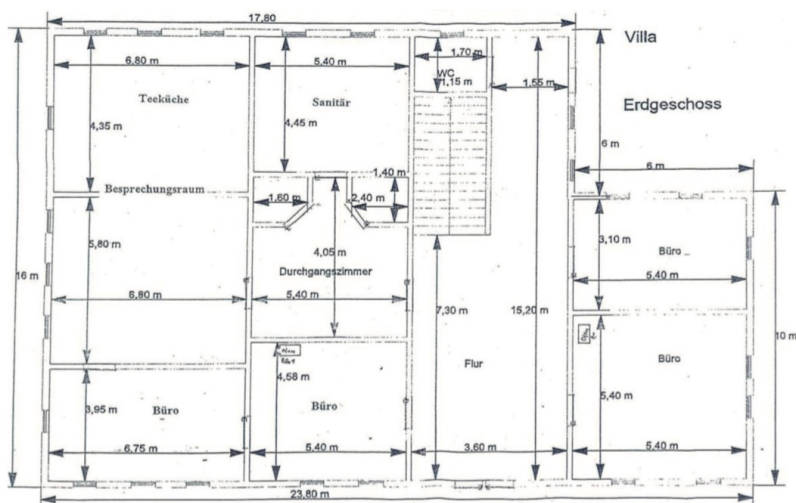
VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

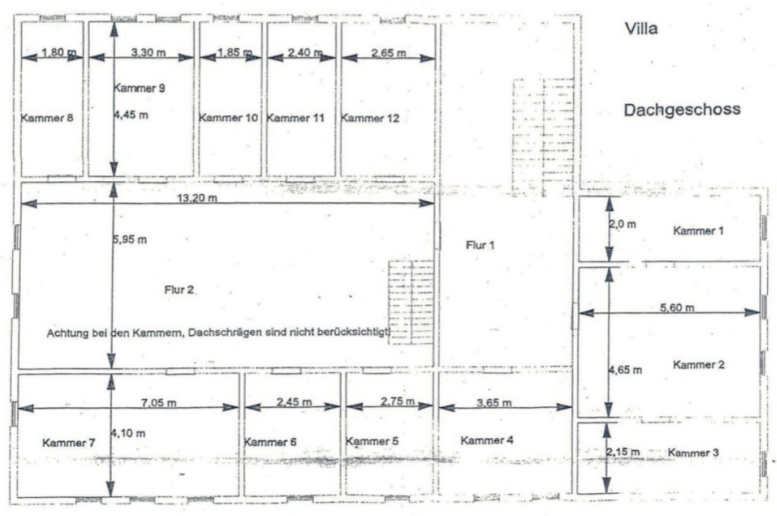
## Az ingatlan



VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Az elso benyomás

Diese außergewöhnliche Reitzsche-Villa bietet eine seltene Gelegenheit, ein historisches Anwesen mit großzügigem Platzangebot und stilvoller Ausstattung zu erwerben.

Südlich von Bautzen, eingebettet in eine weitläufige Parkanlage von etwa 5.540 m<sup>2</sup>, präsentiert sich die denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1881 nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2008.

Die Villa überzeugt durch eine gelungene Verbindung historischer Bausubstanz und moderner Wohnqualität.

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 726 m<sup>2</sup> und insgesamt 15 lichtdurchfluteten Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für repräsentatives Wohnen, großzügiges Arbeiten oder als Domizil für die Großfamilie. Jeder Raum wurde sorgfältig gestaltet, wobei große Fensterfronten für ein angenehmes Lichtambiente sorgen.

Das Herzstück des Hauses bilden die ausdrucksstarken Salons und Wohnräume, die durch 6 erhaltene, teils historische Kachelöfen aufgewertet werden. Einer dieser Öfen besticht durch Meißner Porzellankacheln, ein weiterer Raum verfügt über einen offenen Kamin – beide sind harmonisch in das Gesamtkonzept der Villa eingebettet und verleihen der Immobilie ein besonderes Flair.

Drei hochwertige Badezimmer, modern ausgestattet und stilvoll gestaltet, bieten zeitgemäßen Komfort. Die großzügigen Duschen, ausgewählte Materialien und geschmackvolle Armaturen schaffen ein angenehmes Wohlfühlklima. Ergänzt werden die Bäder durch drei Gäste-WCs, die Funktionalität im Alltag gewährleisten und den Ansprüchen an ein repräsentatives Haus gerecht werden.

Das Grundstück selbst, als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen, was steuerliche Vorteile bringt, hat zahlreiche Besonderheiten: Ein gepflegter historischer Park mit altem Baumbestand, ein Zierbrunnen sowie eine komfortable Außendusche schaffen eine besondere Atmosphäre. Vielfältige Nutz- und Erholungsflächen laden dazu ein, das großzügige Areal individuell zu gestalten. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Neben seiner repräsentativen Ausstrahlung punktet die Villa durch ihr durchdachtes Raumkonzept. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch ausreichend Privatsphäre. Historische Stilelemente wie Türen, Fenster und Parkettböden wurden fachgerecht aufgearbeitet und unterstreichen den besonderen Charakter dieses Hauses.

Die Reitzsche-Villa vereint Tradition und zeitgemäßen Komfort auf eindrucksvolle Weise. Sie bietet Interessenten, die auf der Suche nach einem einzigartigen Wohn- und Lebensraum mit Geschichte sind, ein stilvolles Umfeld und zahlreiche Entfaltungsmöglichkeiten.

**VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Részletes felszereltség

- Reitzsche- Villa südlich von Bautzen
- Baujahr um 1881
- Kernsanierung 2008
- Wohnfläche ca. 726 m<sup>2</sup>
- Denkmalgeschützt
- Park ca. 5.540 m<sup>2</sup> mit Brunnen, Außendusche & alten Baumbestand
- gesamtes Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen
- 15 lichtdurchflutete Zimmer
- 3 hochwertig ausgestatte Badezimmer
- 3 Gäste- WC
- 6 historische Kachelöfen ( einer mit Meißner Porzellankacheln & ein offener Kamin)
- 1 große Garage & mehrere PKW- Stellplätze

**VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Minden a helyszínről

Die Gemeinde Sohland an der Spree liegt malerisch im Herzen des Lausitzer Berglandes und ist verkehrsgünstig etwa 15 km südlich von Bautzen gelegen. Sie besteht aus den Ortschaften Sohland, Taubenheim und Wehrsdorf und befindet sich im Südosten von Sachsen. Mit fast 7.000 Einwohnern zählt sie zu den bevölkerungsreichsten Gemeinden im Landkreis Bautzen und ist eines der größten Dörfer Sachsens.

Die Lage von Sohland an der Spree bietet eine gute Anbindung an die Bundesstraße 98, die direkt durch den Ort verläuft. Dadurch ist eine bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet. Die Bundesstraße ermöglicht auch eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Gemeinden.

Darüber hinaus liegt Sohland an der Spree in der Nähe der Grenze zu Tschechien, was zusätzliche Möglichkeiten für grenzüberschreitende Aktivitäten und Ausflüge bietet.

Für Pendler und Reisende bietet die Verkehrsanbindung von Sohland an der Spree gute Möglichkeiten. Die Große Kreisstadt Bautzen ist nur etwa 15 km entfernt und kann schnell erreicht werden. Von Bautzen aus bestehen weitere Verbindungen zu größeren Städten wie Dresden und Görlitz.

Insgesamt bietet die Lage und Verkehrsanbindung von Sohland an der Spree eine gute Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit. Die Gemeinde ist sowohl für Einwohner als auch für Besucher attraktiv und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, die Schönheit des Lausitzer Berglandes zu erkunden.

**VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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