

Sohland an der Spree

# Historische Reitzsche- Villa südlich von Bautzen

**Codice oggetto: 25326034**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 726 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.540 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25326034	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 726 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	15	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1881	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## La proprietà



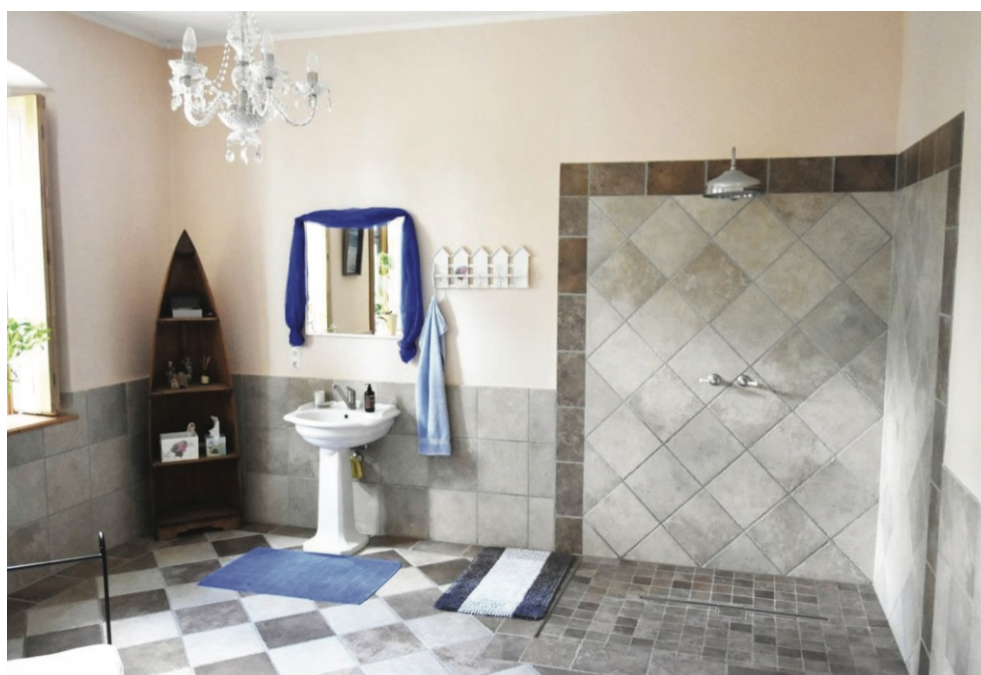
Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



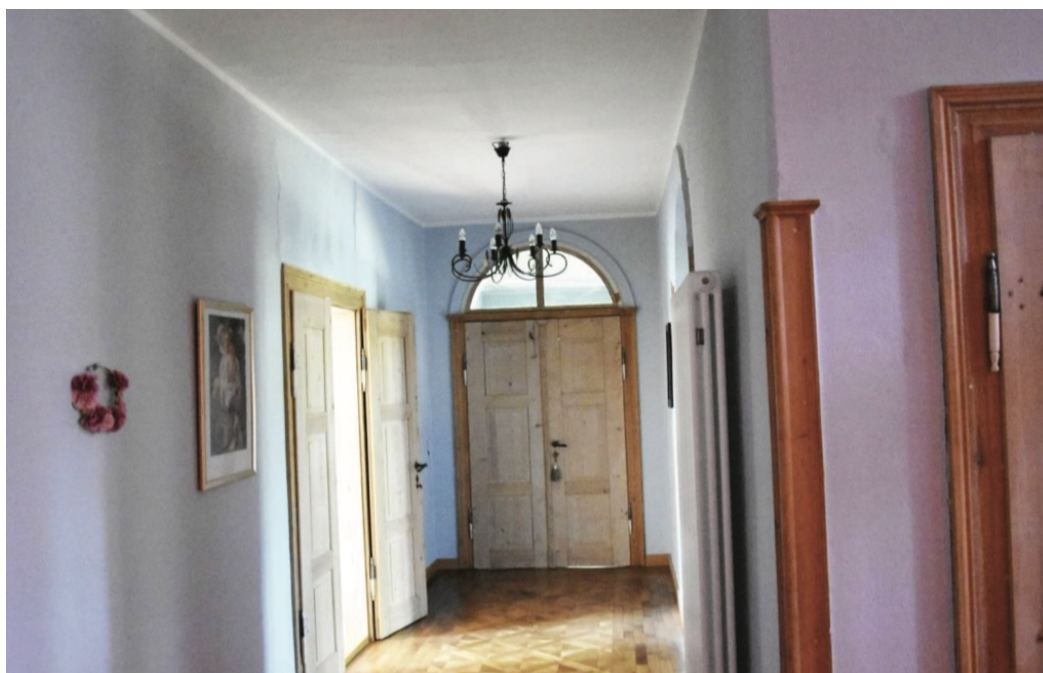
Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

## La proprietà



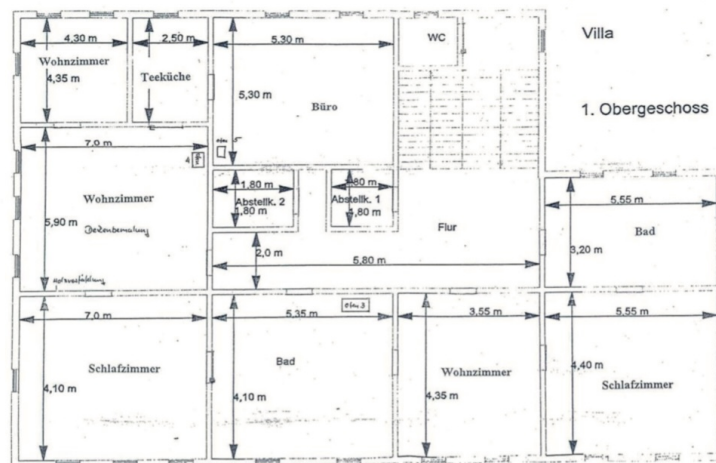
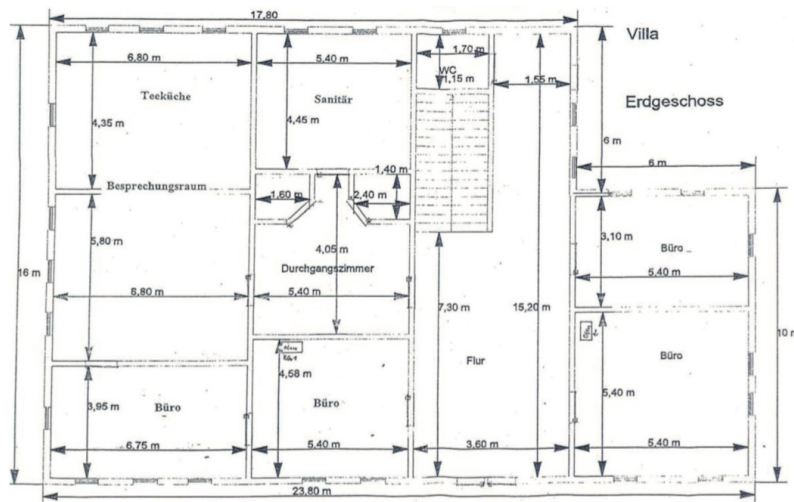
Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

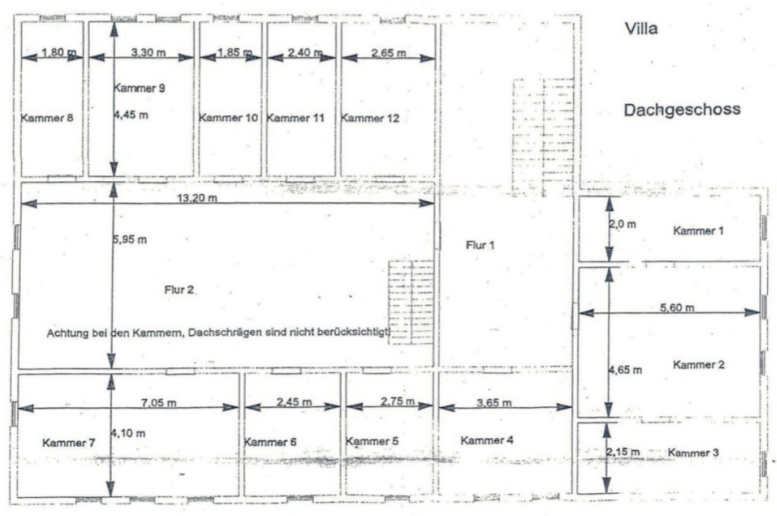
## La proprietà



Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25326034 - 02689 Sohland an der Spree**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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