

Wachau / Liegau-Augustusbad

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Blick ins Grüne

*Codice oggetto: 26326019*



**PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.777 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

- **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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26326019</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>520.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 173 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1981</b>		

**Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>237.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>29.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1981</b>

Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

## La proprietà



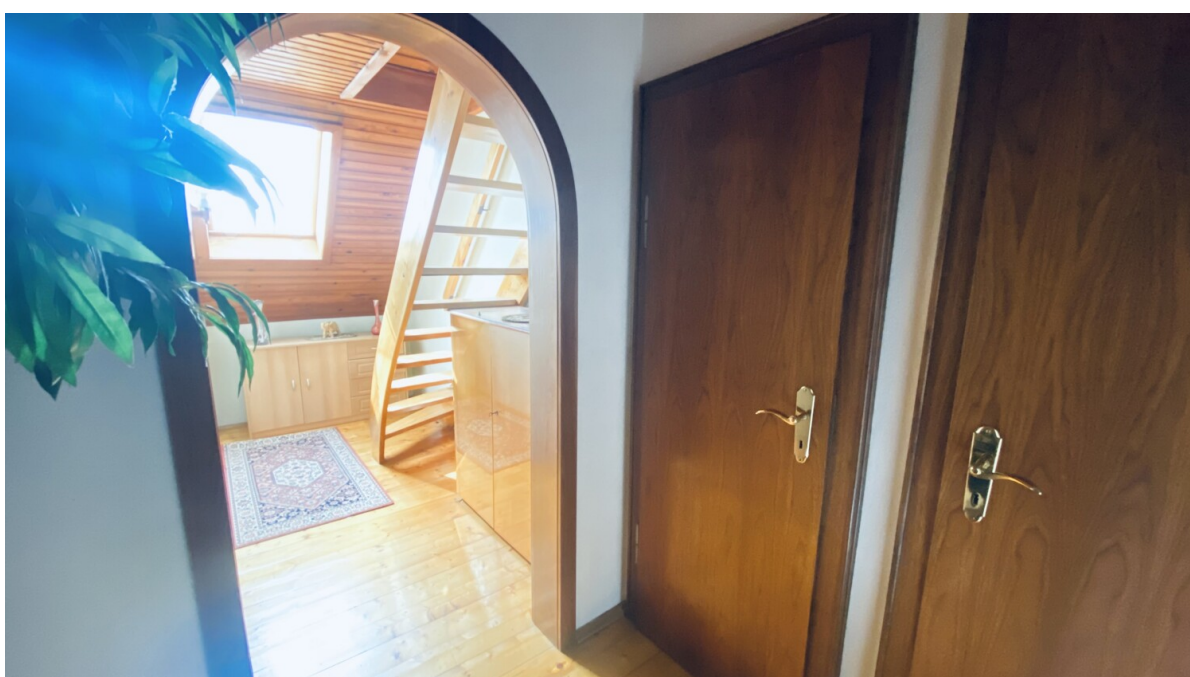
Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

## La proprietà



Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

## La proprietà



Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

## La proprietà



Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

## La proprietà



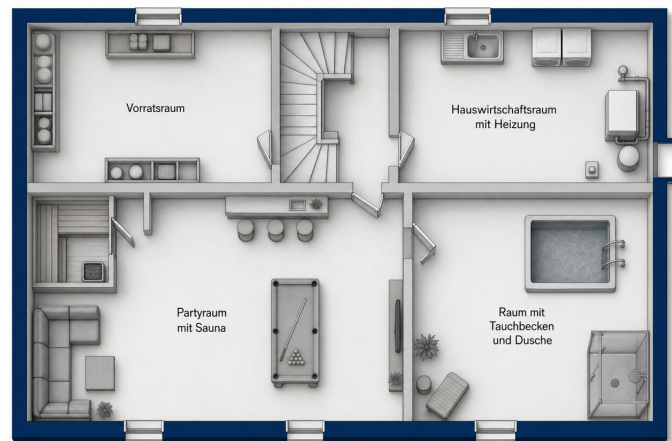
**Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## La proprietà



Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

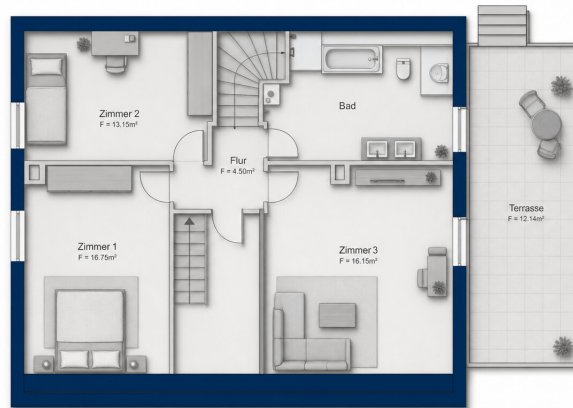
## Planimetrie



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild

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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## **Una prima impressione**

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 bietet auf ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.777 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## **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: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad**

## **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)**