Großdubrau

Gepflegtes Refugium mit großzügigem Garten

Objektnummer: 25326005

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 112 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.356 m²

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Auf einen Blick

Objektnummer	25326005
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	20.03.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Die Immobilie

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1925, bietet eine ansprechende Wohnfläche von ca.112 m² und liegt auf einem großzügigen Grundstück von circa 1.356 m². Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Zimmer, die sich ideal für eine Familie oder Personen eignen, die zusätzlichen Raum für ein Büro oder Gäste benötigen. Die Raumverteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, in dem viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie geboten wird. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist funktional ausgestattet. Darüber hinaus sind fünf weitere Räume vorhanden, die als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein kleines Badezimmer rundet das Raumangebot ab und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs. Die Immobilie verfügt über eine Nachtspeicherheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt und besonders kosteneffizient im Betrieb ist. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen, jedoch mit einigen wertvollen Extras, die den Wohnkomfort erhöhen. Jalousien an den Fenstern bieten nicht nur Sonnenschutz, sondern auch Privatsphäre. Der großzügige Garten lädt zur Entspannung im Freien ein und bietet zudem einen Wäschetrockenplatz sowie einen Brunnen, der zur ökologischen Bewässerung genutzt werden kann. Die Fassade der Immobilie wurde gedämmt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Die Außenanlage bietet reichlich Platz für Fahrzeuge. Mit zwei Garagenstellplätzen und mehreren Außenparkflächen kommt auch bei mehreren Fahrzeugen keine Parkplatznot auf. Ein zweiflügeliges Schmiedezauntor verleiht dem Grundstück einen eleganten Zugang und unterstreicht die stilvolle Erscheinung der Immobilie. Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus in einem gepflegten Zustand, der durch die regelmäßige Instandhaltung seitens der bisherigen Eigentümer gewährleistet wurde. Gerne laden wir Sie ein, sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet, zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Ausstattung und Details

- Wäschetrockenplatz
- großzügiger Garten
- Jalousien an den Fenstern
- Fassade gedämmt
- zwei Garagen Stellplätze
- zweiflügeliges Schmiedezauntor
- Nachtspeicherheizung
- teilunterkellert
- Raumhöhe 2,70m
- Brunnen
- Bioklärgrube

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Alles zum Standort

Crosta ist ein malerisches Dorf in der Gemeinde Großdubrau, gelegen im Landkreis Bautzen in Sachsen. Die Lage von Crosta zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus, die ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur „Blauen Adria“, einem beliebten Freizeit- und Erholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Schwimmen und entspannende Spaziergänge am Wasser bietet. Diese attraktive Lage macht Crosta zu einem idealen Ort für Familien und aktive Menschen, die die Natur genießen möchten. In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist Crosta gut erreichbar. Die nahegelegene Bundesstraße B6 ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Bautzen (17min) und Dresden (50min). Zudem sind die umliegenden Orte über gut ausgebaute Straßen miteinander verbunden, was die Erreichbarkeit für Pendler und Besucher erleichtert. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls verfügbar, sodass Crosta sowohl für Einheimische als auch für Touristen gut erreichbar ist. Die Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Lage und der Nähe zur Blauen Adria macht Crosta zu einem attraktiven Wohnort und einem idealen Ziel für Erholungssuchende. Hier können die Bewohner die Vorzüge des ländlichen Lebens genießen und gleichzeitig von den Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung profitieren.

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 164.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25326005 - 02694 Großdubrau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen
Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0
E-Mail: bautzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com