

Bautzen / Oberkaina

# Modernes Haus mit High-Tech-Ausstattung bei Bautzen

????????? ??????????: 24326029



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 199 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.024 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ??? ??????

???????? ??????????	24326029	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 199 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	6	????????????	????????????
?????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2012	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????	????????
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ????????????
			????????

???????? ??????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ????????	27.60 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	15.10.2034	?????????????	A+
?????????????????		???????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2012
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????	

??????? ????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



??????? ????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



???????? ??????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ?????????



??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



??????? ????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



???????? ??????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ?????????



??????? ????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



??????? ????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????



??????? ????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

?? ????????







??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

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

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2012, das durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1024 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit hochwertiger Einbauküche, das Esszimmer, der Hauswirtschaftsraum, das WC, das Büro und das großzügige ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich das Badezimmer, das Arbeitszimmer, das Schlafzimmer mit Ankleide und das Gästezimmer mit Bad.

Das Masterbad ist mit einem Jacuzzi, einer Dusche und einem integrierten Fernseher ausgestattet. Eine moderne Smart-Home-Technologie vernetzt das ganze Haus und ermöglicht die Steuerung der Beleuchtung, Lautsprecher, der Heizsysteme und der Sicherheitseinrichtungen, wie den Überwachungskameras, über eine einfache Bedienoberfläche.

Beide Etagen sind barrierefrei gestaltet.

Ein besonderer Blickfang ist der Wintergarten, der mit einer Klimaanlage ausgestattet ist und zu allen Jahreszeiten genutzt werden kann. Die ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden an der frischen Luft.

Diese ist teilweise überdacht und mit einer Markise ausgestattet, der Bodenbelag ist wetterfest.

Die Immobilie verfügt zudem über eine effiziente Photovoltaik- und Solaranlage, die zu einer nachhaltigen Energienutzung beiträgt. Eine Wärmepumpe, die im April 2024 installiert wurde, vervollständigt das energetische Konzept des Hauses. Die Fenster sind mit Fliegenschutzgittern versehen, um einen ungestörten Wohnkomfort zu gewährleisten. Es sind im gesamten Haus Deckenlautsprecher installiert, die das Ambiente akustisch untermalen.

Die ca. 41 m<sup>2</sup> große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Die Garage ist direkt mit dem Haus verbunden und bietet so eine komfortable

Möglichkeit, die Einkäufe oder Reisen bei jedem Wetter trocken zu bewältigen.

Der Spitzboden ist für den weiteren Ausbau bereits vorbereitet und mit Strom und hochwertigem Laminat ausgestattet.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus viele attraktive Ausstattungen und innovative Technologien, die das Leben angenehm gestalten. Potenzielle Käufer erwartet eine Immobilie, die sowohl durch ihre durchdachte Raumaufteilung als auch durch ihre umfangreiche Ausstattung überzeugt. Ein Besichtigungstermin vermittelt Ihnen lebendige Eindrücke von diesem einzigartigen Zuhause, welches ideal für Familien oder Paare geeignet ist, die modernes Wohnen in großzügigem Raumklima schätzen.

??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

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

- Baujahr 2012
- Wohnfläche ca. 199 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Jacuzzi, Dusche & Fernseher
- Doppelgarage
- Wärmepumpe 04/2024
- Wintergarten mit Klimaanlage
- Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup>
- Deckenlautsprecher im gesamten Haus
- Smart Home Ausstattung
- Photovoltaik & Solaranlage
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Gästezimmer/Kinderzimmer mit Bad
- Überwachungskameras
- Fenster Alu/Holz Kombi mit Fliegenschutzgittern
- Glasfaseranschluß liegt an

??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

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

Das Einfamilienhaus liegt ca. 1 km entfernt der Kreisstadt Bautzen im malerischen Ortsteil Oberkaina.

Bautzen liegt an der Spree und ist Kreissitz des nach ihr benannten Landkreises Bautzen. Mit ca. 40.000 Einwohnern ist Bautzen die größte Stadt im Landkreis und wird auch die Stadt der Türme genannt.

Die Stadt liegt etwa 50 km östlich von Dresden am Übergang des Lausitzer Berglandes, in das Tiefland im Norden und im Naturraum des Oberlausitzer Gefildes. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindertagestätte, Schulen, Ärzte und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Das barocke historische Zentrum ist eine Perle der Architektur und beliebt bei den Bewohnern der Stadt sowie den Touristen, deren Zahl beachtlich ist. Die Stadt besitzt mehrere Theater, ein Kino und ein weithin bekanntes Einkaufszentrum der ECE-Gruppe. Eine Besonderheit ist die Zweisprachigkeit, schließlich befindet sich die Stadt im sorbischen Siedlungsgebiet.

??????? ???????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 27.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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. 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.

??????? ??????????: 24326029 - 02625 Bautzen / Oberkaina

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

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

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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