Wachau / Leppersdorf

Bauernhaus mit Ausbaupotenzial und moderner Ausstattung

VP azonosító: 24326032

VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 214 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 5.298 m²

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Áttekintés

VP azonosító	24326032
Hasznos lakótér	ca. 214 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1870

Vételár	445.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelheto terület	ca. 214 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.07.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	282.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Az elso benyomás

Dieses historische Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1870 erbaut und zuletzt 2020 teilweise modernisiert, bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien und Investoren gleichermaßen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 5298 m² präsentiert sich dieses Anwesen als ein Bauernhaus mit zwei separat abtrennbaren Wohneinheiten.

Das Haus umfasst derzeit ca. acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie bieten. Eine zentrale Wohnungsheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Ein Highlight ist der 1000 Liter Warmwasser Pufferspeicher, der mit Heizschlangen für eine Solarthermie vorbereitet ist, ein wichtiger Punkt für umweltbewusste Käufer.

Im Erdgeschoss ist die Wohnung teilweise unsaniert und birgt Potenzial für die persönliche Gestaltung. Die Küche ist mit einem wasserführenden Küchenherd ausgestattet, der an das Heizungssystem angeschlossen ist. Zusätzlich befindet sich hier ein Kachelofen, der für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit sorgt.
Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2018 komplett neu ausgebaut. Die Einbauküche ist modern und funktional. Das ebenfalls neu ausgestattete Badezimmer im Obergeschoss bietet eine Fußbodenheizung für einen hohen Komfort. Ein weiterer Kachelofen sorgt auch hier für eine warme Atmosphäre.

Das Dach des Hauses wurde 1994 komplett neu mit Naturschiefer eingedeckt. Fenster, Haustüren und Garagentore wurden im Jahr 2001 erneuert. Die großzügige Garage misst 8,30 m x 9 m und ist mit zwei gedämmten Aluminium-Garagentoren ausgestattet. Sie verfügt über einen WU-Betonboden mit Abflussrinne, Heizkörper und ausreichende Beleuchtung durch Neonröhren, was sie auch bei weniger günstigen Wetterbedingungen nutzbar macht. Eine überdachte Terrasse, im Innenhof lädt zum Verweilen im Freien ein.

Zusätzlich gibt es gegenüber dem Wohnhaus ein Ausgedinge, das entweder saniert oder als Abrissobjekt genutzt werden kann. Von Seiten der Gemeinde besteht die Genehmigung zum Bau von Mehrfamilienhäusern, was zusätzliche Möglichkeiten eröffnet.

Für eine Besichtigung oder weitere Fragen zu Baugenehmigungen und Gestaltungsmöglichkeiten steht das Objekt jederzeit zur Verfügung. Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Optionen und Möglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet.

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Részletes felszereltség

- Bauernhaus mit zwei separat abtrennbaren Wohnungen
- Wohnungszentralheizung,
- 1000 Liter Warmwasser Pufferspeicher mit Heizschlangen für Solarthermie vorgesehen
- Wohnung im Erdgeschoss noch teilweise unsaniert
- Wohnung im Obergeschoss 2018 neu ausgebaut
- Bad im OG mit Fußbodenheizung
- Einbauküche im OG 2014 neu
- Küchenherd im EG wasserführend angeschlossen an das Heizungssystem
- zusätzlich sind noch Kachelöfen im EG und OG vorhanden
- das Dach wurde 1994 neu mit Naturschiefer eingedeckt
- Fenster, Haustüren und Garagentore wurden 2001 neu eingebaut
- großzügige Garage 8,30m x 9m mit Gewölbe
- mit zwei gedämmten Aluminium Garagentoren
- WU- Beton mit Abflussrinne für Schmelzwasser von PKW´s
- Partyraum mit Gäste WC
- großer Dachboden
- teilunterkellert mit Gewölbekeller
- Brunnen zur Gartenbewässerung vorhanden
- Ausgedinge gegenüber dem Wohnhaus zum Sanieren oder als Abrissobjekt

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

Minden a helyszínrol

Die Gemeinde Wachau liegt etwa 20 Kilometer nordöstlich von Dresden, eingebettet in die malerische Landschaft des Westlausitzer Hügellandes. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Bautzen in Sachsen und vereint eine ländliche Idylle mit einer guten Verkehrsanbindung, die sowohl für Pendler als auch für Besucher attraktiv ist. Die Region ist ideal für Erholungssuchende, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, bietet aber gleichzeitig eine Nähe zur sächsischen Landeshauptstadt Dresden, die vielfältige kulturelle und wirtschaftliche Möglichkeiten eröffnet.

Der Ortsteil Leppersdorf ist vor allem durch die Ansiedlung eines großen Milchverarbeitungsbetriebs, der Molkerei Sachsenmilch, bekannt. Diese prägt die wirtschaftliche Struktur des Ortes und bietet Arbeitsplätze in der Region.

Verkehrsanbindung
• Über die Autobahn A4 (Dresden–Görlitz) ist die Gemeinde hervorragend erreichbar. Die Anschlussstelle Ottendorf-Okrilla liegt nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Dresden, Bautzen und in Richtung Polen.
• Die Bundesstraße B98 bietet ebenfalls eine direkte Verbindung in die umliegenden Gemeinden und Städte.
• Der internationale Flughafen Dresden ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar und bietet Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen.
• Für Radfahrer und Wanderer gibt es ein gut ausgebautes Netz an Wegen, das die Dörfer der Region miteinander verbindet und gleichzeitig Zugang zu den natürlichen Sehenswürdigkeiten der Umgebung ermöglicht.

VP azonosító: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2033.
Endenergiebedarf beträgt 282.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24326032 - 01454 Wachau / Leppersdorf

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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com