

Bautzen / Oberkaina

# Schönes Einfamilienhaus mit Wintergarten bei Bautzen

Objektnummer: 24326019



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

**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 623 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

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

Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Auf einen Blick

Objektnummer	24326019
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	380.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.06.2034	Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bei Bautzen wurde im Jahr 1997 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 623 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin, die Küche, das Gäste-WC mit Dusche und die beiden im Jahr 2010 und 2020 angebauten Wintergärten mit Zugang zum Garten. Im Obergeschoss befinden sich das Bad mit Dusche und Wanne und 3 Schlafzimmer. Das Haus verfügt über einen Spitzboden, wo sich der Heizungsraum und ein weiteres Schlafzimmer befinden. Der Vollkeller verfügt über eine Waschküche, einen großen Abstellraum, ein Büro sowie ein beheiztes Gästezimmer. Die Außenwände des Hauses sind gedämmt, was zu einer effizienten Energieeinsparung beiträgt. Ein Balkon mit ca. 4 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen schönen Ausblick auf den gepflegten Garten mit Teich. Ein Carport mit Schuppen rundet das Angebot ab und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Gemütlichkeit und eine gute Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1997 - Einzug 1998
- Grundstücksfläche ca. 623 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- Spitzboden ca. 10 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche & Wanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Einbauküche (ohne Spüle, Spülmaschine, Herd)
- Kamin
- Außenwände gedämmt
- Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>
- beheiztes Gästezimmer im KG
- Vollkeller
- Spitzboden
- Waschküche
- Carport mit Schuppen
- Wintergarten 1 ca. 9 m<sup>2</sup>, BJ 2010
- Wintergarten 2 ca. 17 m<sup>2</sup>, BJ 2020
- sehr schöner Garten mit Teich

Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Alles zum Standort

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, Kindertagesstätte, 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.



Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 103.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 24326019 - 02625 Bautzen / Oberkaina

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9 Bautzen  
E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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