

Wilthen

# Sanierungsobjekt in ruhiger Lage

Objektnummer: 24326022



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

KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.382 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

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

Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24326022
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	170.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	204.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

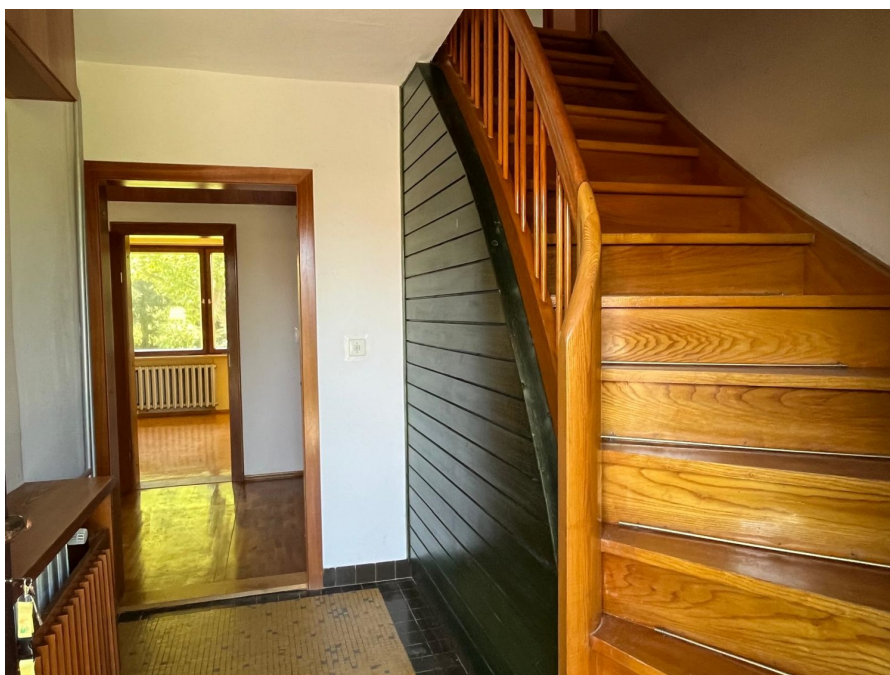
## Die Immobilie





Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1975 erbaute Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1382 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen gestaltet zu werden. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Bad, das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich sowie 3 weitere Räume. Im Obergeschoss befinden sich das Gäste-WC und 2 Schlafzimmer. Des Weiteren befindet sich im Obergeschoss ein unausgebauter Raum, welcher zu einem großen Raum ausgebaut werden kann. Der Spitzboden bietet weiteren Stauraum. Das Haus verfügt über einen Vollkeller mit Abstellräumen und einer Tiefgarage, die ausreichend Platz bietet. Auf der ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Zugang zum Garten kann man entspannte Stunden im Freien verbringen. Insgesamt bietet die Immobilie mit sanierungsbedürftigem Zustand viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem schönen Garten und der ruhigen Lage bietet das Haus ideale Bedingungen für Familien, die ein Eigenheim nach ihren eigenen Wünschen gestalten möchten.

Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Ausstattung und Details

- Baujahr um 1975
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- sanierungsbedürftig
- Ölheizung 1993
- Tiefgarage
- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>
- großes Wohnzimmer mit Essbereich
- Gäste-WC
- Vollkeller
- Spitzboden

Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Alles zum Standort

Die sächsische Kleinstadt Wilthen gehört zum Landkreis Bautzen und liegt in der Nähe der tschechischen Grenze am Rand der schönen Oberlausitz. Wilthen liegt etwa 9km südlich der Stadt Bautzen und ca. 45 km der Landeshauptstadt Dresden. In der Nähe befindet sich der Stausee Sohland (8km) sowie die Talsperre Bautzen (17 km). Ein ausgeprägtes Infrastrukturelles Angebot ist gegeben. Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten befinden sich in umliegender Nähe. Außerdem hat Wilthen zahlreiche Wandermöglichkeiten sowie historische Gebäude zu bieten. In der Nähe gibt es einen Bahnhof (ca. 1 km) und gute Busverbindungen. Ebenso gibt es mehrere Kindertagesstätte sowie Schulen in Wilthen.



Objektnummer: 24326022 - 02681 Wilthen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 204.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24326022 - 02681 Wilthen

## 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)