

Kubschütz / Baschütz

# Möbliertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 24326031



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

KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

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

Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24326031
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	205.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	243.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von etwa 2.300 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 1953 erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine Familie, die Wert auf Raum und Ruhe legt. Das Haus ist vollständig mit Jalousien ausgestattet, die nicht nur zur Verdunkelung, sondern auch zur Wärmeabschirmung dienen. Die gedämmte Fassade trägt zu einem angenehmen Wohnklima und zur Energieeffizienz des Hauses bei. Ein besonderer Vorteil ist der eigene Brunnen, der unabhängige Wasserversorgung ermöglicht und zur Bewässerung des großzügigen Gartens genutzt werden kann. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das zum Verweilen und Entspannen einlädt. Zwei Schlafzimmer bieten den Bewohnern Rückzugsorte. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche ist ebenfalls vorhanden, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Im Dachgeschoss befindet sich ein zweites Wohnzimmer, das dank der Fußbodenheizung auch an kälteren Tagen für Behaglichkeit sorgt. Hier finden Sie zudem ein kleines Gästezimmer, das vielseitig genutzt werden kann, sowie zwei weitere Badezimmer - eines mit Dusche und das andere mit einer Wanne, was die tägliche Nutzung äußerst flexibel macht. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Vom Dachgeschoss aus gelangt man auf die Terrasse und durch eine Treppe in den Garten. Eine Garage bietet Schutz und Stellplatz für Ihre Fahrzeuge, während der Spitzboden zusätzlichen Stauraum eröffnet. Das vorhandene Inventar muss vollständig mit übernommen werden. Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Räumlichkeiten und die praktische Aufteilung. Sie eignet sich bestens für Familien, die ein Haus in einem großzügigen Umfeld suchen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten von einem umfangreich ausgestatteten Zuhause schätzen.



Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße ca. 2.300 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
  - Baujahr 1953
  - Jalousien im ganzen Haus
  - Garten & Terrasse
  - 3 Bäder
  - 2 Küchen
  - Fassade gedämmt
  - Brunnen
  - Garage
  - Gassheizung Viessmann 2019 mit Gastank
  - Holzvergaser 2014
- Erdgeschoss:
- Wohnzimmer
  - 2 Schlafzimmer
  - Küche mit Einbauküche
  - Bad mit barrierefreier Dusche
- Dachgeschoss:
- Wohnzimmer mit Fußbodenheizung
  - kleines Gästezimmer
  - 2 Schlafzimmer
  - Bad mit Dusche
  - Bad mit Wanne
  - Küche mit Einbauküche
  - Zugang zum Garten & Terrasse

Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Kubschütz liegt etwa 5 Kilometer westlich der großen Kreisstadt Bautzen. Hier befindet sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, ein Bahnhof sowie eine schnelle Anbindung zur Autobahn in Richtung der Städte Dresden, Bautzen oder Görlitz.. Mit dem PKW benötigt man ca. 10 Minuten in das Stadtzentrum Bautzens. Im Süden des Ortes befindet sich das Oberlausitzer Bergland. Die Landesgrenze zu Tschechien liegt etwa 25 Kilometer südlich, zu Polen etwa 40 Kilometer östlich. Die Gemeinde wird begrenzt von Malschwitz im Norden, Weißenberg und Hochkirch im Osten, Cunewalde und Großpostwitz im Süden.

Objektnummer: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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: 24326031 - 02627 Kubschütz / Baschütz

## 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)