

Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

# Zeitreise mit Potenzial - Gemütliches Haus mit großem Grundstück

Objektnummer: 24441001



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.470 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

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

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24441001
Wohnfläche	ca. 106,76 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1897
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Befuerung	Gas	Endenergiebedarf	373.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Die Immobilie



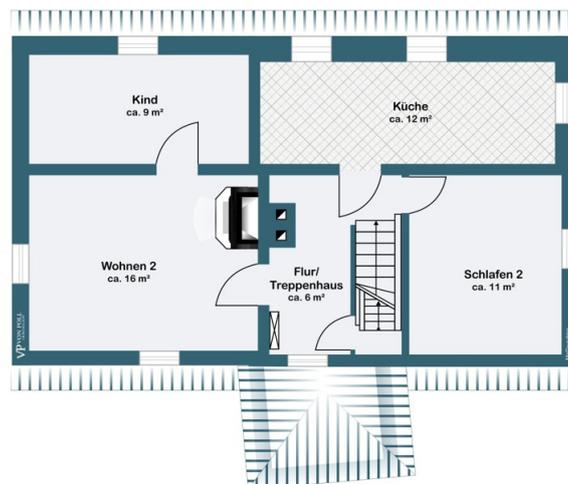
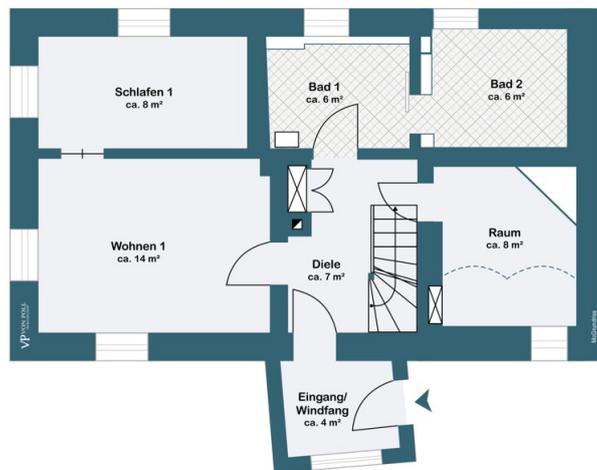
Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1897 mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1470 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Die Außenwände bestehen teilweise aus Sandstein und Ziegel, was dem Haus einen rustikalen Charme verleiht. Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber dennoch einige moderne Ausstattungsmerkmale. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden ca. im Jahr 2000 installiert und sorgen für eine gute isolierende Wirkung. Das Dach wurde im Jahr 2006 erneuert und ist somit in einem guten Zustand. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin, der im Jahr 2006 eingebaut wurde und an kalten Winterabenden für wohlige Wärme sorgt. Besonders erwähnenswert ist der Bachlauf entlang der Grundstücksgrenze, der dem gesamten Anwesen eine idyllische Atmosphäre verleiht. Zudem gibt es einen abgedeckten Brunnen auf dem Grundstück, der bei Bedarf reaktiviert werden kann. Dieses Detail verleiht dem Grundstück einen charmanten und natürlichen Charakter. Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Gasheizung von Viessmann, die erst kürzlich im Jahr 2021 installiert wurde. Damit steht Ihnen eine moderne Zentralheizung zur Verfügung. Das Dach des Hauses ist nicht ausgebaut und bietet somit Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als zusätzlicher Wohnraum, als Büro oder Hobbyraum - hier können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>
- die Wohnflächenberechnung erfolgte nach DIN 277-1, da die Raumhöhe in einigen Räumen teilweise unter 2,00m beträgt
- Grundstücksfläche ca. 1470m<sup>2</sup>
- Bachlauf an der Grundstücksgrenze
- Außenwände sind teilweise aus Sandstein und Ziegel
- abgedeckter Brunnen, der reaktiviert werden kann
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Bachbett und Uferbefestigung ca. 2015
- Gasheizung Viessmann in 2021
- neue Elektrik vom Hausanschluss bis einschließlich Sicherungskasten in 2023

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Bahretal im sächsischen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge liegt südlich von Pirna. Sie erstreckt sich über die Nordabdachung des östlichen Erzgebirges, das Elbtalschiefergebiet zwischen Gottleuba und Dohna. Mit ihren Nachbarstädten Liebstadt und Bad Gottleuba-Berggießhübel ging sie im Jahr 2000 die Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel ein. Die Autobahn A 17 durchschneidet auf insgesamt 11 km beginnend mit der Seidewitztalbrücke bis nach Börnersdorf das Gemeindegebiet. Die Gemeinde wird durch den öffentlichen Nahverkehr der Oberelbischen Verkehrsgesellschaft Pirna-Sebnitz (OVPS) mit den Linien von Pirna nach Wingendorf, Berggießhübel, Bad Gottleuba und Liebstadt.

Objektnummer: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 373.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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: 24441001 - 01819 Bahretal / Friedrichswalde-Ottendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresden  
E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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