

Eibau

# Historisches Fachwerkhaus mit großem Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24382004



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

**KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.900 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

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

Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24382004
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1840
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	120.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Ein erster Eindruck

Das zweigeschossige Fachwerkhaus wurde im Jahr 1840 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1900 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt ca. 173 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 9 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer. Das Haus besticht durch seinen charmanten Fachwerkcharakter und wurde im Jahr 1994 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem eine neue Zentralheizung und ein neues Badezimmer eingebaut. Zudem wurde die Elektrik erneuert und die Küche wurde vollständig modernisiert. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderen die Küche, das Badezimmer und das Wohnzimmer. Im Obergeschoss sind die Schlaf- und Kinderzimmer untergebracht. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Immobilie verfügt über drei Garagenstellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. In den 90er Jahren wurde eine neue Dacheindeckung mit Unterspannbahn angebracht, um die Substanz des Hauses langfristig zu sichern. Die Heizungsart ist sowohl über eine Ofenheizung als auch über eine Gas- Zentralheizung möglich. Die Gastherme wurde 2015 neu eingebaut. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft, was die Immobilie zu einem attraktiven und bezahlbaren Wohnobjekt macht. Die Lage des Hauses bietet Ruhe und Privatsphäre inmitten einer ruhigen Nebenstraße. Eine Übergabe wäre Ende September möglich. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide und gemütliche Immobilie mit historischem Charme und modernem Komfort. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses charmanten Objekts zu überzeugen.

Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1840
- Grundstück 1900m<sup>2</sup>
- 173m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zweigeschossig
- Fachwerkcharakter
- drei Garagenstellplätze
- Terrasse
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- denkmalgeschützt
- Junkers Gas-Therme von 2015
- Elektrik: Kupfer, außer zwei Räume in der alten Wohnung

Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Alles zum Standort

Eibau ist eine kleine Gemeinde im Osten Deutschlands, gelegen im schönen Bundesland Sachsen. Die Gemeinde befindet sich in der Nähe der Stadt Zittau und ist von malerischen Wäldern und Hügeln umgeben. Die Verkehrsanbindung von Eibau ist gut ausgebaut, mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A4 und A17. Zudem verfügt Eibau über einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte bietet. Die Lage von Eibau ist ideal für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Skifahren.

Objektnummer: 24382004 - 02739 Eibau

## Sonstige Angaben

**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: 24382004 - 02739 Eibau

## 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)