

Doberschau-Gaußig / Doberschau

# Modernes Einfamilienhaus (barrierearm) bei Bautzen

????????? ??????????: 24326007



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

???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 693 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24326007	????? ???????	330.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	4	???????????????	?????????????????
???????????? ???	2	?????????????	Käuferprovision
????????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ??????????????	1998		MwSt.) des
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	????? ????????????????	beurkundeten
	?????????????, 1 x	?????????	Kaufpreises
	????????????? ??????	???????????????????	2019
	?????????????	?????????	?????????
		???????????????	?????????
		?????????	?????????, WC
			??????????????,
			????????, ??????,
			??????,
			???????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	???????? ??????? ???????	???????? ??????? ????????????	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	21.03.2034	???????????? ???????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1998

??????? ????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ????????



???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ?????????



???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ?????????



???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ?????????





??????? ???????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ????????



???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ?????????



???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ?????????



???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

?? ?????????



??????? ???????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestatteter Bungalow, welcher sich in der Nähe von Bautzen befindet. Das Haus wurde im Jahr 1998 auf einem ca. 693 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und 2019 umfassend kernsaniert. Der Zustand der Immobilie ist dementsprechend hervorragend. Die Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> verteilt sich auf den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche und Elektrokamin, das Schlafzimmer mit Ankleideraum, das Bad mit bodengleicher Dusche und Fensterlüftung, das Gäste-WC, den Hauswirtschaftsraum, den Abstellraum, den Flur und das Gästezimmer. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man in den Wintergarten, welcher im Jahr 2021 angebaut wurde. Im Schlafzimmer steht eine Klimaanlage zur Verfügung, die auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und zeichnet sich durch hochwertige Bodenbeläge aus Naturstein, Parkett und Fliesen aus. Die Innentüren sind aus Holz und Glas. Das Grundstück verfügt zudem über einen eigenen Brunnen, einen Salzwasserpool mit Gegenstromanlage sowie einen Koiteich und Gartenteich, die dem Garten eine besonders idyllische Atmosphäre verleihen. Das Gartenhaus aus Holz bietet zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Carport. Das Dach ist begrünt und sorgt für eine natürliche Isolation und ein angenehmes Raumklima. Es besteht die Möglichkeit über die Gemeinde 2 Garagen für jeweils 35,00 € im Monat anzumieten.

???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 1998
- Kernsanierung 2019
- Grundstück ca. 693 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasfeldern
- gesonderte Wärmedämmung
- Dachbegrünung
- großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 72 m<sup>2</sup>) mit unbeheiztem Wintergarten (ca. 33 m<sup>2</sup>)
- gut ausgestattete Einbauküche
- Elektrokamin im Wohnbereich
- Schlafzimmer (ca. 11,60 m<sup>2</sup>) mit Ankleide (ca. 5,80 m<sup>2</sup>) und Klimaanlage
- Gästezimmer (ca. 16,10 m<sup>2</sup>)
- elektrische Rolläden
- Gäste-WC (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- Bad mit bodengleicher Dusche (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Bodenbeläge: Naturstein, Parkett & Fliesen
- eigener Brunnen
- Koiteich & Gartenteich
- Gartenhaus aus Holz
- Carport
- Salzwasserpool mit Gegenstromanlage
- Hauswirtschaftsraum (ca. 4,20 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (ca. 7,13 m<sup>2</sup>)
- Möglichkeit zur Anmietung von 2 Garagen für jeweils 35,00 €/ Monat

???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

??? ??? ??? ????????????

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Doberschau. Die Gemeinde Doberschau-Gaußig mit ca. 4.185 Einwohnern und ihren 21 Ortsteilen liegt im ostsächsischen Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ und grenzt an die Städte Bautzen und Wilthen sowie die Gemeinden Obergurig, Neukirch, Demitz-Thumitz und Göda, die viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Landschaftlich reizvoll ist für Naturfreunde, Radfahrer und Wanderer das idyllische Spreetal, welches direkt am Ort vorbeiführt. Der Ort liegt unweit des Kreisentrums Bautzen und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Anschlussstelle Salzenforst der A4 (Dresden-Görlitz) ist etwa acht Kilometer entfernt und ist durch die neu erbaute Bautzener Südumfahrung (S 106) in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ???????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 89.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



???????? ??????????: 24326007 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)