

Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

# Zwei-Familien-Haus mit großem Grundstück

Objektnummer: 25326031



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.620 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

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

Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25326031   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1938       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 265.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 269.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1938           |

Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Die Immobilie



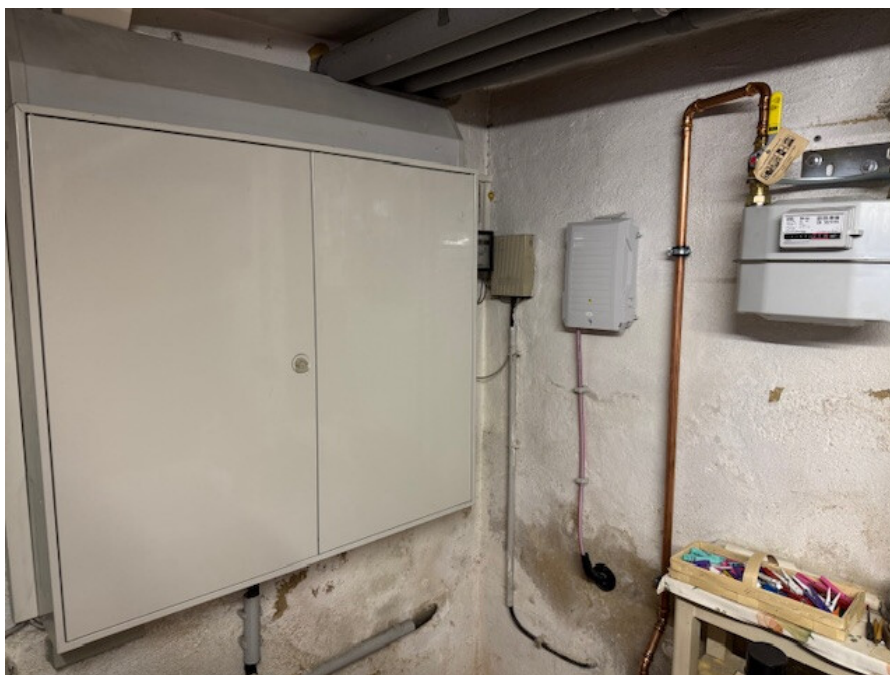
Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Die Immobilie



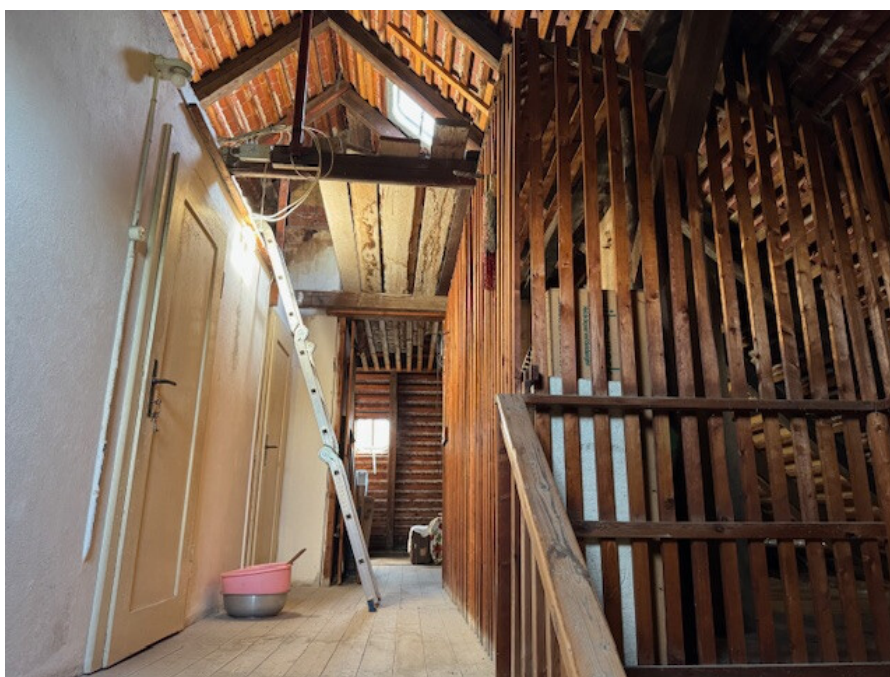
Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau**

## Ein erster Eindruck

Leben zwischen weiten Wiesen und großem Wohngefühl

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus, das mit seiner attraktiven Kombination aus großzügigem Wohnraum, vielseitig nutzbaren Flächen und einer weitläufigen Grundstücksgröße von ca. 3.620 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Immobilie wurde im Jahr 1938 errichtet und 1999 umfassend modernisiert. Sie präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur teilweisen Vermietung.

Das Haus bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Im derzeitigen Zustand wird die Wohnung im Erdgeschoss vom Eigentümer bewohnt; die Wohnung im ersten Obergeschoss steht leer und bietet Interessenten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung oder Vermietung. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sorgen der praktische Zuschnitt und eine normale Ausstattungsqualität für ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist die große, ebenerdige Lagerhalle auf dem Grundstück, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Werkstatt, Hobbyraum oder zur Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten. Ergänzt wird das Platzangebot durch zwei großzügige Wiesenflächen, die sich sowohl für Freizeitaktivitäten als auch zur Gartenbewirtschaftung nutzen lassen. Der Dachboden des Hauses ist bisher nicht ausgebaut, wodurch zusätzliches Potenzial für künftige Erweiterungen besteht.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Zentrum des Familienlebens. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für einen Essbereich. Die Schlafzimmer sind angenehm dimensioniert und bieten zahlreiche Einrichtungsmöglichkeiten. Die beiden Bäder sind jeweils mit Dusche und Sanitäranlagen ausgestattet, was den Komfort insbesondere für größere Familien erhöht.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist sehr gut und gewährleistet eine hohe Lebensqualität im Alltag. Zusätzlich ist die Nähe zu Naturflächen ideal für Erholung und Freizeitgestaltung. Ein großer Vorteil: Die nicht vermietete Obergeschosswohnung eröffnet sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren flexible Perspektiven und Anpassungsmöglichkeiten.

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet zahlreiche Optionen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein umfassendes Bild von diesem vielseitigen Zweifamilienhaus und seinem weitläufigen Grundstück zu

Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Ausstattung und Details

- 2 Familien Wohnhaus
- Erdgeschosswohnung wird vom Eigentümer bewohnt
- 1. Obergeschosswohnung ist nicht vermietet
- Dachboden ist noch nicht ausgebaut
- große Lagerhalle auf dem Grundstück
- zwei große Wiesenflächen

Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Alles zum Standort

In den sanften Hügeln des beginnenden Oberlands, ca. 5 km von der Stadt Bischofswerda, liegt das Objekt.

In die Kreisstadt Bautzen sind es ca. 21 km und zur Autobahnauffahrt A4 Burkau ca. 12 km und von dort aus kommen Sie in die sächsische Landeshauptstadt nach Dresden.

Die Gemeinde Schmölln-Putzkau hat einen sehr schönen Internetauftritt, nutzen sie diese Möglichkeit, um nähere Informationen über die Gemeinde zu erhalten.

Objektnummer: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 269.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25326031 - 01877 Schmölln-Putzkau / Putzkau – Putzkau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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