

Doberschau-Gaußig / Doberschau

# Gemütliche 2-Raum-Wohnung mit Terrasse in gepflegter Wohnanlage

Objektnummer: 25326006



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

KAUFPREIS: 69.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

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

Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25326006  |
| Wohnfläche   | ca. 65 m² |
| Zimmer       | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1995      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 69.000 EUR                                                                |
| Wohnungstyp           | Souterrain                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche    | ca. 65 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 106.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 08.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Die Immobilie



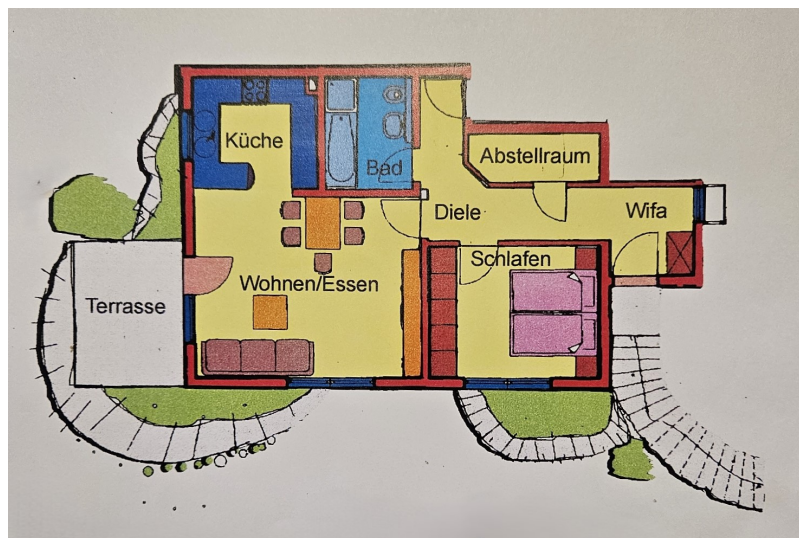
Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## 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: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Raum-Wohnung im Souterrain einer ruhigen und kleinen Wohnanlage. Die Immobilie wurde im Jahr 1995 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>. Sie ist Teil eines Wohnkomplexes mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Die Wohnung zeichnet sich durch eine praktische Raumaufteilung aus, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet. Die zentrale Räumlichkeit dieser Immobilie ist die Wohnküche, die direkten Zugang zu einer Terrasse bietet. Diese Außenfläche lädt dazu ein, den Wohnbereich nach draußen zu erweitern und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Die Küche selbst bietet genügend Raum für kulinarische Aktivitäten und trifft mit ihrer Gestaltung den Standard der Ausstattung. Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung je nach Vorlieben und bietet zusätzlichen Komfort. Des Weiteren besteht die Wohnung aus einem Flur, der in alle Räume führt, und einem Schafzimmer sowie einem praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ein Parkplatz gehört ebenfalls zum Kaufpreis, was die Parkplatzsuche erleichtert und zusätzliche Sicherheit bietet. Die Immobilie ist derzeit sicher vermietet. Es besteht ein Mietverhältnisse mit sehr zuverlässigen und umsichtigen Mietern, die die Wohnung bereits seit geraumer Zeit bewohnen. Dies macht die Immobilie zu einer attraktiven Option für Investoren, die nach einer beständigen Rendite suchen. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, was für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung entspricht einem normalen Standard, der sowohl Funktionalität als auch Praktikabilität gewährleistet. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Investitionsmöglichkeit. Sie vereint einen attraktiven Schnitt und eine praktische Lage mit der Sicherheit langfristiger Mietverhältnisse. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie näher vorzustellen.

Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Ausstattung und Details

- in ruhiger, gepflegter, kleinen Wohnanlage
- 2-Raum-Wohnung im Souterrain
- sehr schön geschnitten
- Baujahr 1995
- insgesamt 14 Wohneinheiten
- Terrasse direkt an Wohnküche
- Bodenbelag: Laminat
- Bad mit Wanne und Dusche
- Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>
- hochwertige Einbauküche
- Gastherme 2017
- es besteht ein Mietverhältnis mit sehr zuverlässigen und umsichtigen Mietern

Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Alles zum Standort

Doberschau ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Bautzen in Sachsen, die sich durch ihre ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Die Gemeinde liegt in der Nähe der Stadt Bautzen, die nur wenige Kilometer entfernt ist, und bietet somit eine ideale Kombination aus ländlichem Leben und städtischen Annehmlichkeiten. Die Umgebung von Doberschau ist geprägt von malerischen Landschaften, Wäldern und Wiesen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen. In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist Doberschau gut erreichbar. Die Bundesstraße B6 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Bautzen sowie an andere Städte in der Region. Zudem sind die umliegenden Orte über ein gut ausgebautes Straßennetz miteinander verbunden, was die Erreichbarkeit für Pendler und Besucher erleichtert. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busverbindungen, stehen ebenfalls zur Verfügung und bieten eine bequeme Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden oder in die nahegelegenen Städte zu gelangen. Die Lage von Doberschau, kombiniert mit einer guten Verkehrsanbindung, macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen und gleichzeitig die Nähe zu städtischen Einrichtungen genießen möchten.

Objektnummer: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## 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)