

Doberschau-Gaußig / Doberschau

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

Property ID: 25326006



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

PURCHASE PRICE: 69.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## At a glance

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Property ID          | 25326006  |
| Living Space         | ca. 65 m² |
| Rooms                | 2         |
| Bathrooms            | 1         |
| Year of construction | 1995      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 69.000 EUR                                                                |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Rentable space        | ca. 65 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace                                                                   |

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 08.11.2027        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 106.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1995                           |

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## The property



Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## The property



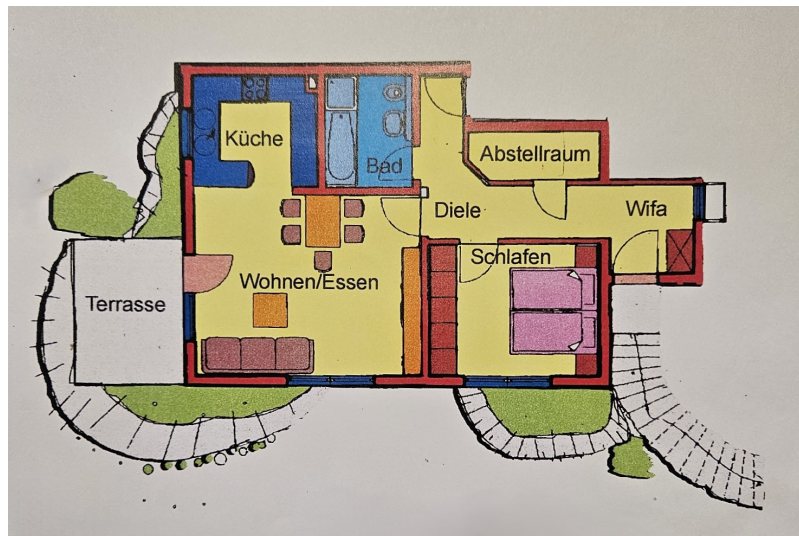
Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## The property



Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## A first impression

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.

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## All about the location

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.

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Other information

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.

Property ID: 25326006 - 02692 Doberschau-Gaußig / Doberschau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)