

Ottendorf-Okrilla

# Großzügiges Haus mit Ausbaupotenzial und Waldrandlage

CODE DU BIEN: 25326011



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

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 936 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25326011
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1930

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	236.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



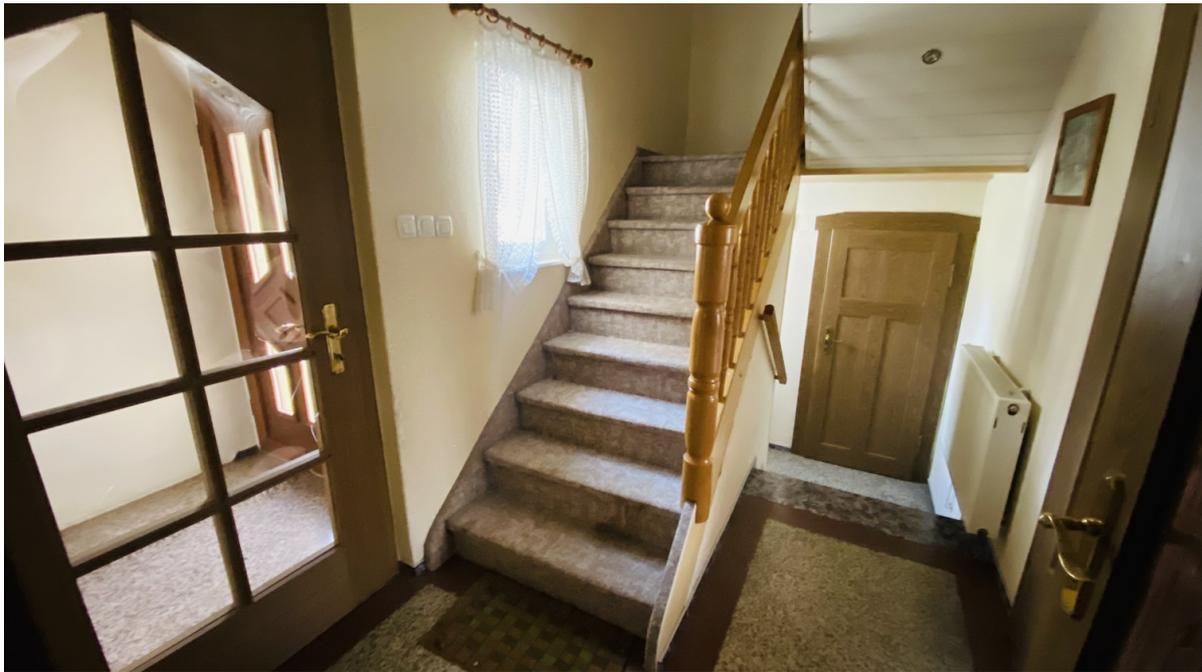
CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte mit Baujahr 1930, die auf einem großzügigen Grundstück von ca. 936 m<sup>2</sup> gelegen ist. Die Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien und eignet sich zudem auch hervorragend für eine Umgestaltung in ein Zweifamilienhaus. Zusätzlich bietet das Haus die Möglichkeit, ein komfortables Büro einzurichten - ideal für Homeoffice oder selbstständige Tätigkeiten. Im Erdgeschoss betreten Sie die Immobilie über einen einladenden Flur, der Zugang zu allen wesentlichen Wohnbereichen bietet. Hier finden Sie eine großzügige Küche, die Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen bietet. Das angrenzende Wohnzimmer eignet sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannende Stunden mit der Familie. Weiterhin befinden sich auf dieser Etage ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Ein praktisches Waschhaus ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Obergeschoss setzt sich der durchdachte Grundriss fort. Eine zweite Küche bietet zusätzlichen Komfort, ideal bei Nutzung als Zweifamilienhaus. Drei weitere Räume erlauben flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Arbeitsräume oder Hobbyzimmer. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, wobei ein moderner Gasbrennwertkessel im Jahr 2011 installiert wurde. Als Abstellmöglichkeiten steht Ihnen ein Keller zur Verfügung, der ausreichend Stauraum für Vorräte und nicht alltäglich genutzte Gegenstände bietet. Ferner ist die Liegenschaft mit einer geräumigen Garage ausgestattet, die über ein modernes Sektionaltor betreten wird. Der charmante Garten erstreckt sich bis zu einem Zugang zum angrenzenden Wald, was Naturfreunde besonders erfreuen dürfte. Eine Zisterne ermöglicht eine effiziente Gartenbewässerung und trägt zur Nachhaltigkeit bei. Die Lage des Hauses kombiniert die Ruhe eines naturnahen Umfelds mit der Annehmlichkeit kurzer Wege in die Stadt. Diese Immobilie bietet ein gelungenes Zusammenspiel aus Erholungswert und Alltagsqualität, womit sie als attraktives Angebot für einen vielfältigen Käuferkreis bezeichnet werden kann. Interessenten sind herzlich eingeladen, dieses Potential zu besichtigen und die vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie selbst zu entdecken. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## Détails des commodités

- Umbau zum Zweifamilienhaus möglich
- EG mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Gäste WC und Waschhaus
- Schallschutzfenster
- Garten mit Zugang zum Wald
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Büro möglich
- Gasbrennwertkessel von 2011
- Dacheindeckung mit Unterspannbahn und Wärmedämmung von 2001
- Erneuerung Energiezähler mit Schrank 2021

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## Tout sur l'emplacement

Ottendorf-Okrilla ist eine malerische Gemeinde im Landkreis Bautzen, die sich durch ihre attraktive Lage und die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden auszeichnet. Nur etwa 15 Kilometer nordwestlich von Dresden gelegen, bietet Ottendorf-Okrilla seinen Bewohnern die perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbanen Annehmlichkeiten. Die Gemeinde ist von einer reizvollen Landschaft umgeben, die zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien, wie Wandern und Radfahren, bietet. In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist Ottendorf-Okrilla hervorragend erschlossen. Die Bundesstraße B97 verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Dresden sowie an andere Städte in der Region. Darüber hinaus ist die Autobahn A4 in kurzer Zeit erreichbar, was die Anreise aus verschiedenen Richtungen erleichtert. Der öffentliche Nahverkehr wird durch regelmäßige Busverbindungen abgedeckt, die eine direkte Verbindung nach Dresden und in die umliegenden Gemeinden bieten. Die Nähe zu Dresden macht Ottendorf-Okrilla besonders attraktiv für Pendler, die die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit den vielfältigen kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Angeboten der Großstadt kombinieren möchten. Die gute Erreichbarkeit und die naturnahe Umgebung tragen dazu bei, dass Ottendorf-Okrilla ein beliebter Wohnort für Familien und Naturliebhaber ist, die eine hohe Lebensqualität schätzen

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 236.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 25326011 - 01458 Ottendorf-Okrilla

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)