

Bautzen / Auritz

## Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne und großzügiger Terrasse

CODICE OGGETTO: 25326036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 256.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 644 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

## A colpo d'occhio

|                     |                         |                                    |                                                                                   |
|---------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25326036                | Prezzo d'acquisto                  | 256.000 EUR                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 131 m²              | Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Tipologia tetto     | a due falde             | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Vani                | 4                       | Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                              |
| Camere da letto     | 3                       | Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                       |
| Bagni               | 1                       | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Anno di costruzione | 1988                    | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 1 x Garage |                                    |                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

## Dati energetici

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                                    |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 25.03.2028                              |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 218.70 kWh/m²a                            |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | G                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1988                                      |

CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

## La proprietà



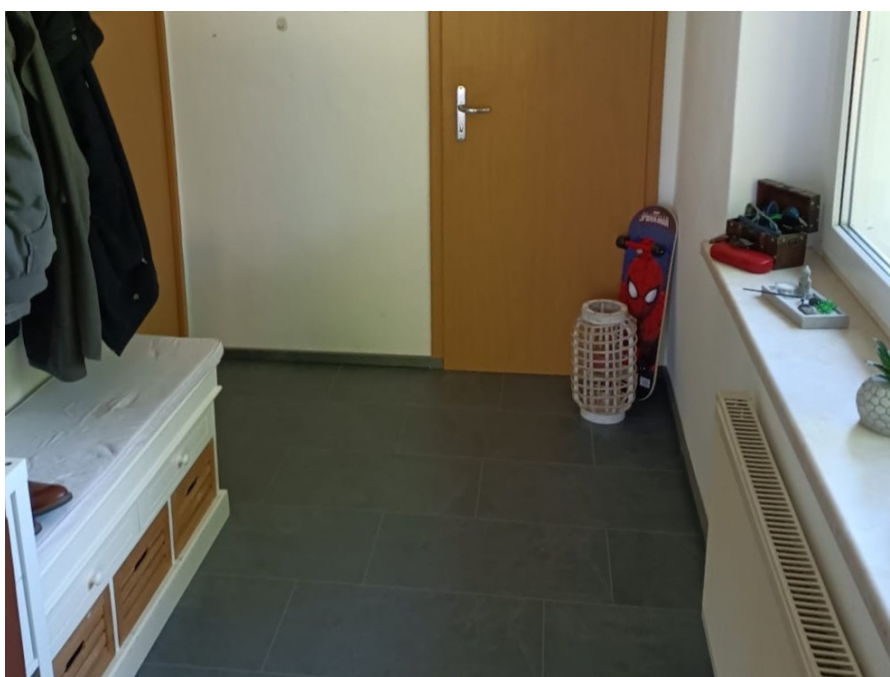
CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

## La proprietà



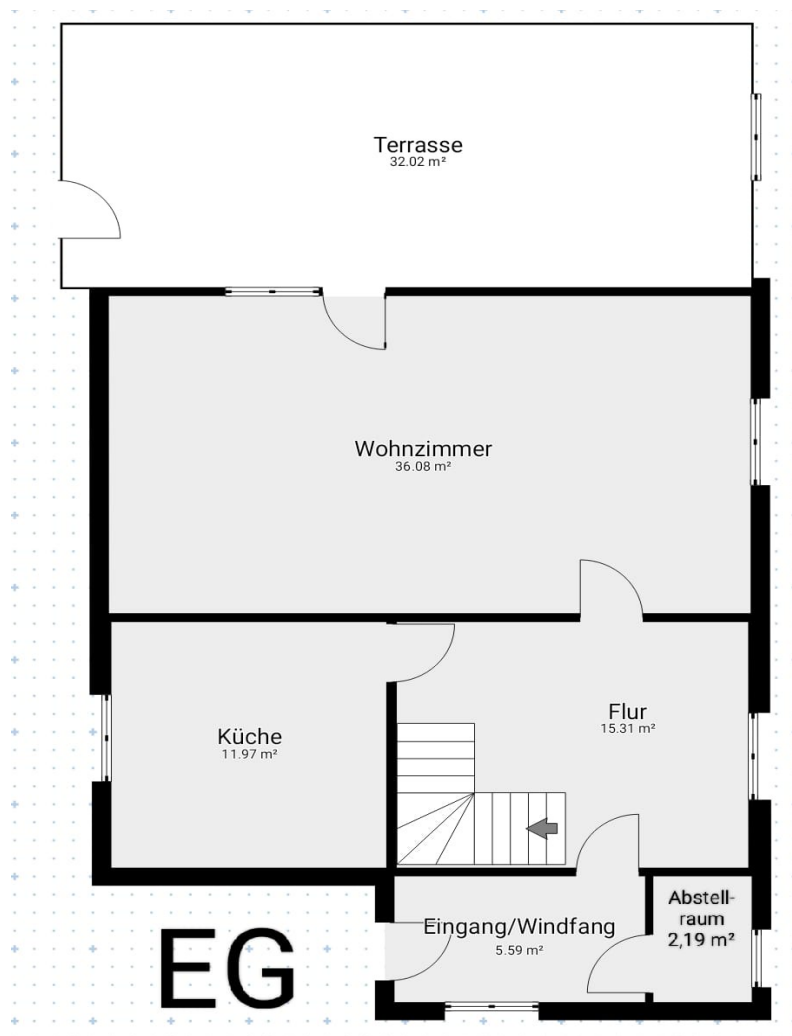
CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

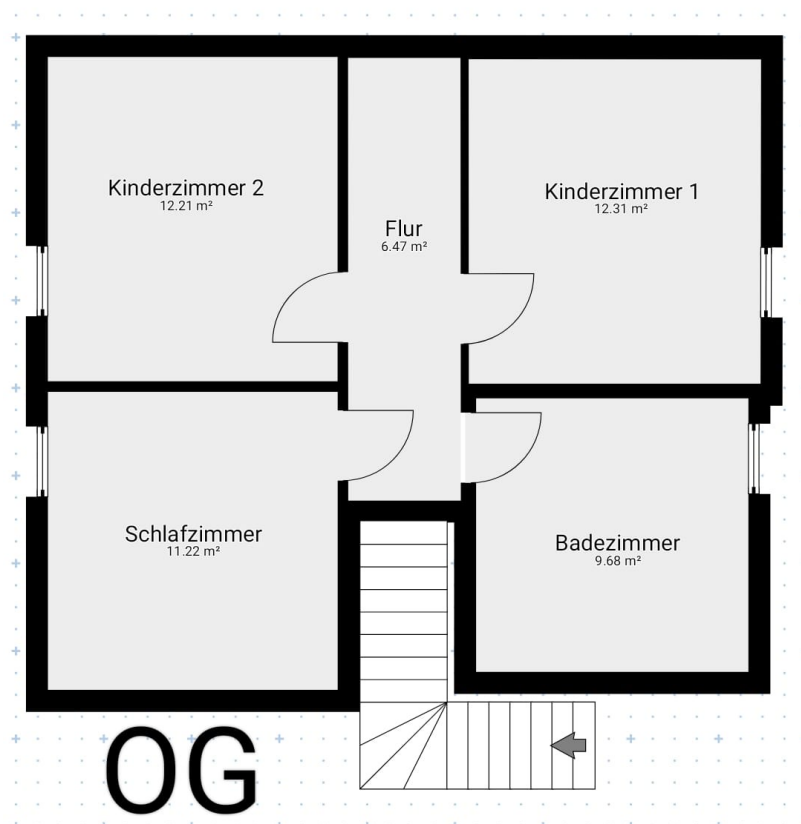
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz**

## Una prima impressione

Willkommen zu dieser modernisierten Einfamilienhaus-Immobilie aus dem Jahr 1988, die auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 644 m<sup>2</sup> Fläche errichtet wurde. Die Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen und bietet insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein 2025 neu gestaltetes Gäste-WC im Erdgeschoss. Das Haus präsentiert sich im beliebten DDR-Stil des Haustyps EW 65 B – eine Bauart, die für ihre klaren Linien und funktionalen Grundrisse bekannt ist.

Direkt beim Betreten des Hauses überzeugt das geräumige Wohnzimmer mit einem unverbaubaren Blick auf benachbarte Felder und die markante Czarnebohbergkette. Großzügige Fenster eröffnen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verstärken das Gefühl von Offenheit im Raum. Die separaten Schlafzimmer liegen im Obergeschoss und schaffen gemeinsam mit dem modernisierten Badezimmer (2019) Platz für Rückzug und Individualität. Die Elektrik wurde ebenfalls im Jahr 2019 erneuert und sorgt heute für einen zeitgemäßen Standard, ergänzt durch Netzkabel in Erd- und Obergeschoss sowie einen schnellen Glasfaseranschluss – beste Voraussetzungen für das Homeoffice oder multimediale Anwendungen.

In den Jahren 2024 und 2025 erfolgten zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnkomfort und die Energieeffizienz des Hauses deutlich steigern: Die Zwischendecke sowie der Trempel und auch die gesamte Kellerdecke wurden vollständig gedämmt. Neue Iso-Kunststofffenster und eine neue Tür im Keller sorgen für optimale Isolierung und niedrigen Energieverbrauch. Ebenfalls komplett erneuert wurden die Heizkörper im Erd- und Obergeschoss. Beheizt wird die Immobilie effizient und umweltbewusst durch eine moderne Wärmepumpe, die im Jahr 2024 installiert wurde.

Das Grundstück bietet weitere Ausstattungsmerkmale: Ein Doppelcarport steht für Fahrzeuge zur Verfügung, zusätzlich ist eine Tiefgarage im vollunterkellerten Haus vorhanden, die bequem von der Zufahrt aus erreichbar ist. Für erholsame Stunden im Freien lädt die überdachte Terrasse ein, die auch bei wechselhaftem Wetter genutzt werden kann. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine moderne Bioklägrube.

Ein besonderes Highlight ist die Lage: Durch die fehlenden direkten Nachbarn bietet das Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre. Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Interessierte, die Wert auf moderne Technik, geräumige Wohnflächen und eine naturnahe Lage legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und

überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz**

## Dettagli dei servizi

- Bezugsfrei ab 01.01.2026
- DDR- Stil Haus EW 65 B
- Wärmepumpe
- Doppelcarport
- überdachte Terrasse
- Bioklärgrube
- 2019 neues Bad OG
- 2019 Elektrik neu
- Netzwerkkabel EG/ OG
- Glasfaseranschluss
- 2024 kompl. Dämmung Zwischendecke und Treppe
- 2024 kompl. Kellerdeckendämmung
- 2024 neue Iso-Kunststofffenster und Türe im Keller
- 2024 Errichtung Wärmepumpe mit Anlage
- 2024 neue Heizkörper im gesamten EG und OG
- 2025 Gäste WC EG neu
- keine direkten Nachbarn
- Wohnzimmer mit unverbaubaren Blick auf Felder und Czarnebohbergkette
- Vollunterkellert mit Tiefgarage
- aktueller Energieausweis wird erstellt

**CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz**

## Tutto sulla posizione

Weißenberg liegt idyllisch in der Oberlausitz, einer landschaftlich reizvollen Region im Osten Sachsens. Umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Rad- sowie Wanderwegen bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Natur- und Freizeitliebhaber. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine gute Anbindung: Die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Weißenberg schnell mit Bautzen (ca. 16?km) und Dresden (ca. 75?km). So verbindet dieser Ort ruhiges, naturnahes Wohnen mit komfortabler Erreichbarkeit größerer Städte.

**CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25326036 - 02625 Bautzen / Auritz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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